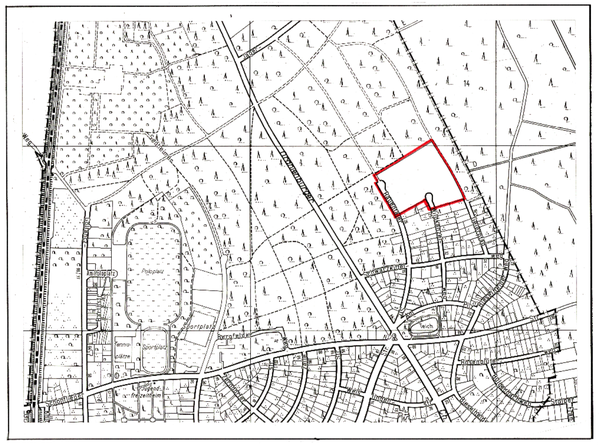
Bebauungsplan XX-162

für eine Teilfläche des Geländes ostwärts der Rauentaler Straße, nördlich der Grundstücke Rauentaler Straße 28, Wildkanzelweg 26 und 29 und Geierpfad 15-15 D sowie für Abschnitte der Rauentaler Straße und des Wildkanzelweges

im Bezirk Reinickendorf

Ortsteil Frohnau

Übersichtskarte 1:10 000



Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- E Energie
- A Abfall, Abwasser
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

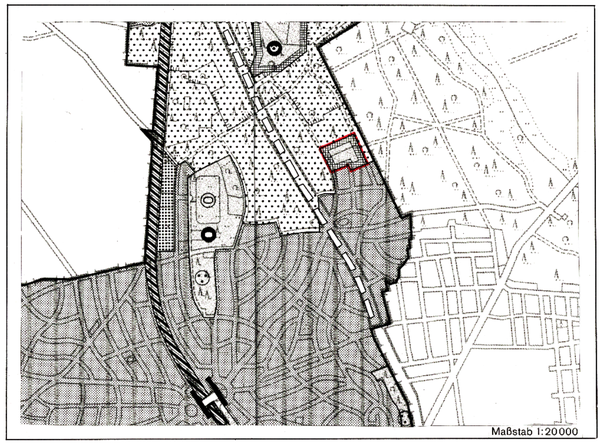
Freiflächen, Wasserflächen

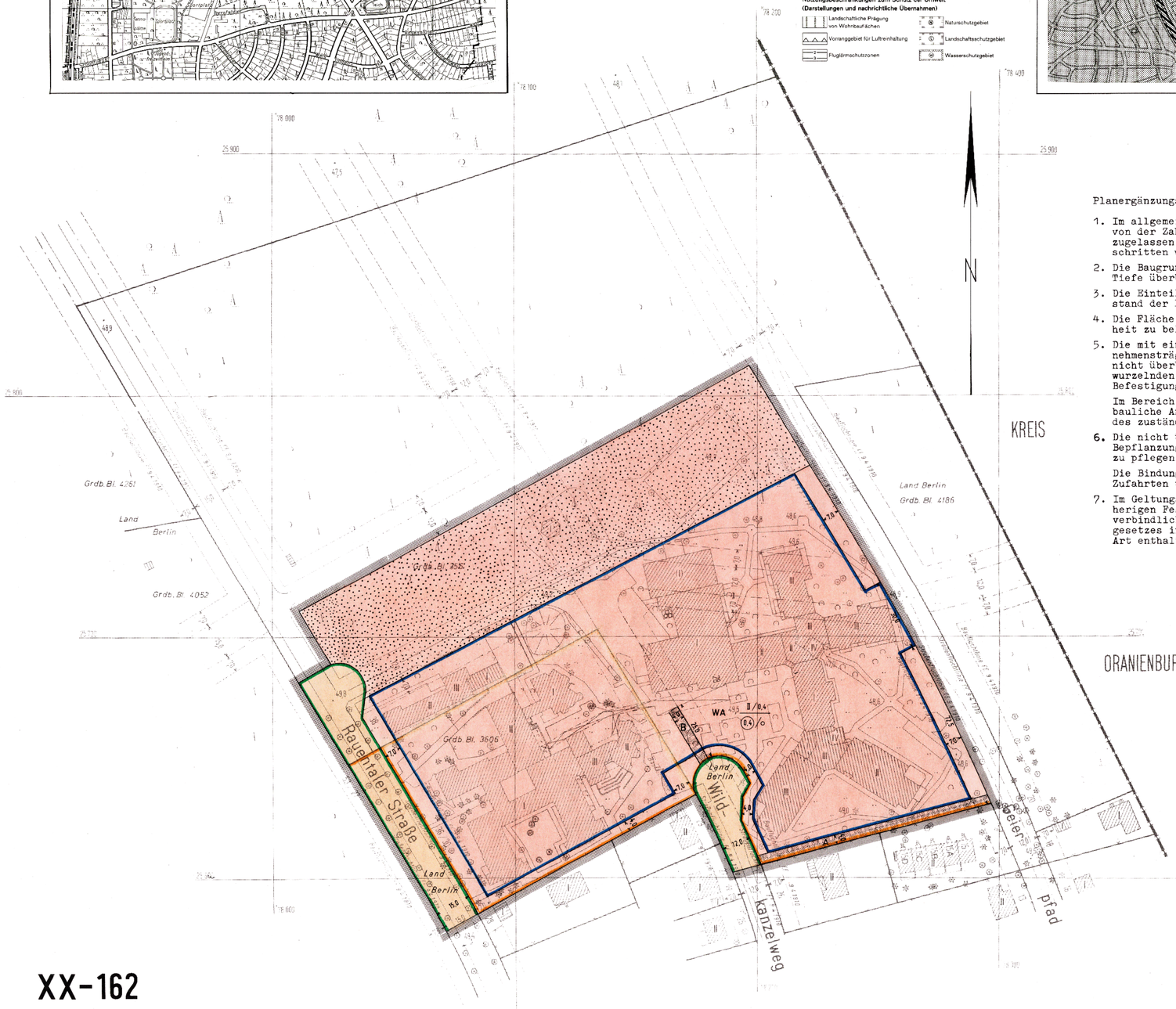
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt: (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)





Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche B darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

   Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.
6. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist in ihrem Waldcharakter zu erhalten und zu pflegen.

   Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Spielplätze.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 25. Oktober 1983 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 25. Juli 1990

Bezirksamt Reinickendorf
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt

Obervermessungsrat

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Flächen, überbaubare Grundstücksflächen oder Grundflächen der baulichen Anlagen		
im Kleinsiedlungsgebiet	(§1 BauNVO)	WS
im reinen Wohngebiet	(§3 BauNVO)	WR
im allgemeinen Wohngebiet	(§4 BauNVO)	WA
im besonderen Wohngebiet	(§4a BauNVO)	WB
im Dorfgebiet	(§5 BauNVO)	MD
im Mischgebiet	(§6 BauNVO)	MI
im Kerngebiet	(§7 BauNVO)	MK
im Gewerbegebiet	(§8 BauNVO)	GE
im Industriegebiet	(§9 BauNVO)	GI
im Sondergebiet (Erholung)	(§10 BauNVO)	SE
im sonstigen Sondergebiet	(§10 BauNVO)	SO
für den Gemeinbedarf	z.B.	SCHULE
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen		
Zu erhaltende Bäume		
Zulässige Größe der Baumasse	zul. Bm	m³
Zulässige Größe der Geschoßfläche	zul. Gf	m²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	II
Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	(0,4)
Offene Bauweise	o
Geschlossene Bauweise	g
Baumassenzahl	10
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	E
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Gebäudehöhe	GH 18,5
Baulinie (§23 Bau NVO)	
Baugrenze (§23 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§22 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen		
Flächen für das Parken von Fahrzeugen		
Private Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Zufahrtverbot	Grundstücksseite	
Ausfahrtverbot	Straßenseite	
Zu- und Ausfahrtverbot		

Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: z.B. GASWERK

Grünflächen: z.B. PARKANL.

Flächen für die Landwirtschaft:

für die Forstwirtschaft:

Gasdruckregler

Trafostation

Sonstige Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze		St
für Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga
für Gemeinschaftsstellplätze	mit Angabe der Geschosse	GSt
für Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa
für Garagengebäude mit Stellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga St
Flächen mit besonderem Nutzungszweck	z.B.	HOTEL
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen		

Sichtflächen		
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
Höhenlage ü. NN		25,4
Endgeschoß-Fußbodenhöhe	als Höchstgrenze (ü. NN)	EFH 32,3
Traufhöhe	als Höchstgrenze (ü. NN)	Tr H 33,2
Firsthöhe	als Höchstgrenze (ü. NN)	FH 38,4

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Wasserschutzgebiet	
Bahnanlage	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Baudenkmal	
Als Naturdenkmal geschützte Bäume	
Andere Naturdenkmale	ND
Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1964 (GV BI.S. 876)	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga
Tiefgarage		TGa
Kinderspielplatz		K
Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
Künftige Industriebahnen		

Planunterlage

Öffentliches Gebäude	
Wohngebäude mit Durchfahrt	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude	
Geschoßzahl	IV
Mauer	
Zaun, Hecke	
Brücke	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	34,1
Offene Garage	2
Tiefgarage	2
Grenze von Berlin	
Bezirksgrenze	
Ortsteilgrenze	
Grundstücksgrenze	
Eigentumsgrenze	
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität	
Heizung	
Gas	
Wasser	
Abwasser	
Nachrichten	
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen	
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt ist die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977

Aufgestellt: Berlin-Reinickendorf, den 26. Oktober 1983

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt: *Gutschmidt* (Amtsleiter)

Stadtplanungsamt: *Weber* (Amtsleiter)

Gardain
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 7. Dez. 1983 erhalten und wurde in der Zeit vom 2. Jan. 1984 bis 2. Febr. 1984 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Reinickendorf, den 7. Februar 1984

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Weber
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 und mit §4 Abs. 3 sowie mit §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 9. September 1989

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 23. 9. 1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1701 verkündet worden.

XX-162