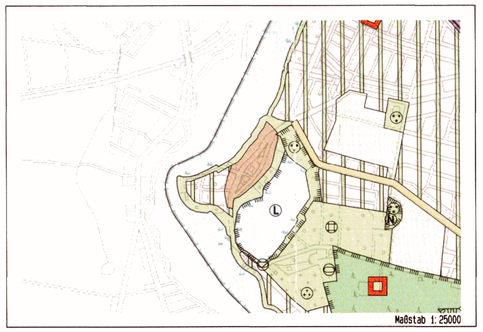
Bebauungsplan XX-172a

für das Gelände zwischen der südwestlichen Grenze des Grundstücks Alt – Heiligensee 10, der Straße Alt-Heiligensee, der Fährstraße und dem Nieder-Neuendorfer See sowie für eine Teilfläche des Nieder-Neuendorfer Sees bis zu einem Abstand von 70 m von der Uferlinie

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2004)



Übersichtskarte

Zeichenerklärung zum FNP 2004

Baulichen
- Wohndichte, H1 GFZ über 1,70
- Wohndichte, H2 GFZ bis 1,70
- Wohndichte, H3 GFZ bis 0,80
- Wohndichte, H4 GFZ bis 0,40
- Sonderwohnbauten
- Wohnbauflächen in Verbindung mit Wohnbauflächen mit gleichem Charakter
- Gemischte Bauflächen, M1 mit Dorfgebietscharakter
- Gemischte Bauflächen, M2 mit hohem Grünanteil
- Gewerbliche Bauflächen
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, Erholung
- Sondergebiete, mit hohem Grünanteil
- Sondergebiete, Hafen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen
- Flächen mit gewerblichem Charakter / Flächen mit Hochwasserschutzcharakter
- Flächen mit hohem Grünanteil / Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnetes Hauptverkehrsstraßennetz
- Gewerbliche Bauflächen
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- Gr. S-, U-Bahn, Bahnhof über-/unterirdisch
- Fernbahnhof (EZ/ IC/ IR über-/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt, Überlastungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen
- Landschaftsbildliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftverschmutzung
- Flugbereichsschutz / Planungszone
- Siedlungsbeschränkungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Wettkampfstätte

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12.10.2005

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 10.10.2006

BEZIRKSAMT REINICKENDORF • BERLIN •

Zeichenerklärung

Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO — WS
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO — WR
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO — WA
- Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO — WB
- Dorfgebiet § 5 BauNVO — MD
- Mischgebiet § 6 BauNVO — MI
- Kerngebiet § 7 BauNVO — MK
- Gewerbegebiet § 8 BauNVO — GE
- Industriegebiet § 9 BauNVO — GI
- Sondergebiet (Erholung) § 10 BauNVO — SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO — SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB — z.B. WR (2WO)
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,3) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl — z.B. 3,0
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler G — z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosse — GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) — z.B. ⊙35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen — mit Angabe der Geschosse — Ga 3 St
  - Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutzgebiet — (N)
- Landschaftsschutzgebiet — (L)
- Naturdenkmal — (N)
- Geschützter Landschaftsbestandteil — (L)
- Einzelanlage, die ohne Denkmalschutz unterliegt — (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Konstituierender Bestandteil des Ensembles — KB
- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — (WW)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — (A)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — auch
- Bahnanlage
- Erhaltungsbereich

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz
- Garage — z.B. Ga 1
- Tiefgarage — z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz — K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchmesser
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN — z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/5 Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbahn
- Straßenseite
- Straßenmitte
- Straßenseite

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Textliche Festsetzungen XX-172A

1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs.2 Nr. 7 und 8 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132 / GVBl. S.494) genannten Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Bei Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Terrassen bis zu 4 m Tiefe gemessen ab zugehöriger Hauswand, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und befestigte Zufahrten zulässig, wenn die Summe der beanspruchten Grundflächen dieser Anlagen 8% der Grundstücksfläche nicht übersteigt.

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Alt-Heiligensee 22 A und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Alt-Heiligensee 28 zu belasten.

7. Die Fläche H ist für das Grundstücks Alt-Heiligensee 28 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8. Die Fläche I ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Alt-Heiligensee 34 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9. Die Fläche J ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Alt-Heiligensee 38 B-H und 38 J sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement

für den Leiter der Abteilung

Vermessung — Hinsch — Fachbereichsleiter

Michael Wegner — Bezirksstadtrat

Stadt- u. Regionalplanung — Helmuth-Paland — Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.04.2005 bis einschließlich 03.05.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 08.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 09.03.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau-, Grundstücks- und Gebäudemanagement
Stadt- u. Regionalplanung

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs.5 Satz 1 und mit § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 06.07.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

M. Wanjura — Bezirksbürgermeisterin

Frank Balzer — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.7.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 806 verkündet worden.

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: März 2005

XX-172a

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis