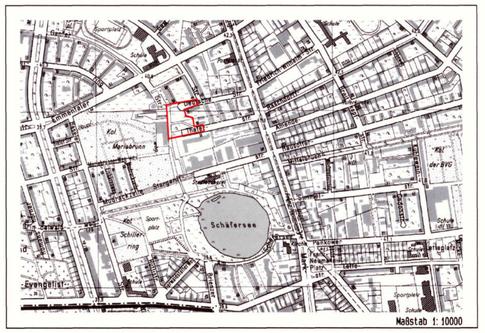
Bebauungsplan XX-18-1

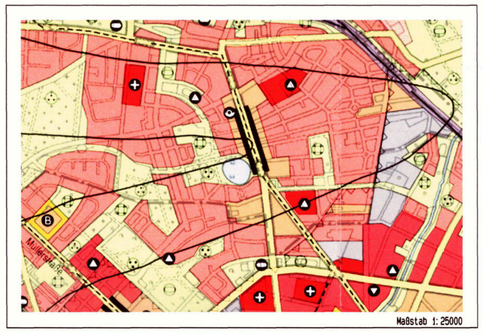
für die Grundstücke Thaterstraße 18, eine Teilfläche des angrenzenden Grünzuges sowie für Abschnitte der Deutschen Straße und der Thaterstraße

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Reinickendorf

Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2004)



Zeichenerklärung zum FNP 98

Baulichen

- Wohnbaufläche, W1 GFZ über 0,70
- Wohnbaufläche, W2 GFZ 0,70 bis 0,40
- Wohnbaufläche, W3 GFZ bis 0,40
- Wohnbaufläche, W4 GFZ bis 0,40 Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entsorgt. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entsorgt. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entsorgt. Zweckbestimmung

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 / Fläche mit Abschirmungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- S-, U-Bahn, Bahnhof über-/unterirdisch
- Fernbahnhof EBZ/EU/IN oder/ unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

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

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von hohem Wert
- Vorranggebiet für Luftverkehrsanlagen
- Flugbrauchsch- / Planungszone Siedlungsbeschränkungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Heilquellenzone

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 ZWG
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,5) 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
- Grundflächenzahl — z.B. 0,4
- Grundfläche — z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß — z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. III - V
  - zwingend — z.B. (V)
- Offene Bauweise — o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe — z.B. FH 15,5 m über NN
    - Oberkante — z.B. OK 104,5 über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 98,0 m bis 104,5 m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 104,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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 — NSG
- Landschaftsschutzgebiet — LSG
- Naturdenkmal — ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil — LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt — D
- Erhaltungsbereich — EB
- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- auch Straßenbahn

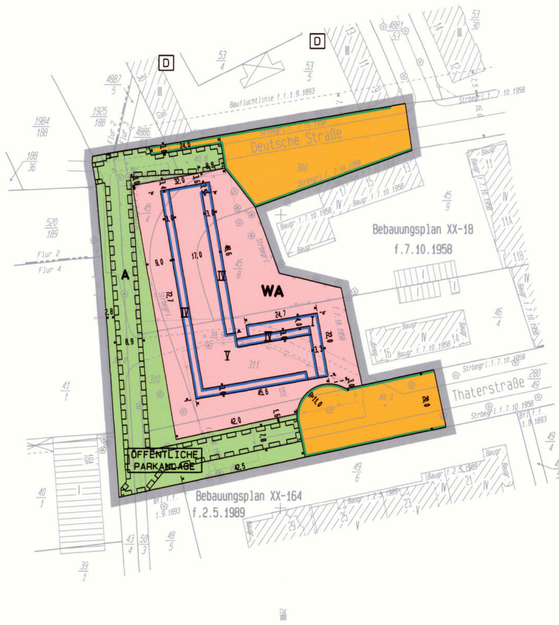
Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- 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 Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl — z.B. 2 E
- Brücke
- Gewässer — z.B. Kch
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN — z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — N.D.; N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/9 Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 494
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 Satz 1 Baunutzungsverordnung.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Kinderspielplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

5. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche A darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

6. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen; dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 18 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

Aufgestellt: Berlin, den 4. August 2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement

für den Leiter der Abteilung

Michael Wegner

Bezirksstadtrat

Vermessung — Hinsch — Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung — Helmuth-Paland — Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.09.2004 bis einschließlich 12.10.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13.04.05 beschlossen.

Berlin, den 09.05.05

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

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

Helmuth-Paland

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs.1 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 2.8.2005

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

M. Manjura — Bezirksbürgermeisterin

M. Wegner — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23.8.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 435 verkündet worden.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 6. 9. 2005

BEZIRKSAMT REINICKENDORF VON BERLIN

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: August 2004

Maßstab 1:1000

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

XX-18-1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis