

# Bebauungsplan XX-185

für die Grundstücke  
Quickborner Straße 167/183 sowie für einen Abschnitt  
des Alten Bernauer Heerweges und der Wittenauer Straße  
im Bezirk Reinickendorf  
Ortsteil Lübars  
Maßstab 1:1000

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

## Zeichenerklärung

| Festsetzungen           |               | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen |                            |
|-------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Kleinsiedlungsgebiet    | (S 1) Sd-WVO  | WS                                                                                         | Grundflächenzahl           |
| Reines Wohngebiet       | (R 1) Sd-WVO  | WR                                                                                         | Grundfläche                |
| Allgemeines Wohngebiet  | (A 1) Sd-WVO  | WA                                                                                         | Zahl der Vollgeschosse     |
| Besonderes Wohngebiet   | (B 1) Sd-WVO  | WB                                                                                         | als Höchstmaß              |
| Dorfgelände             | (D 1) Sd-WVO  | WD                                                                                         | als Mindest- und Höchstmaß |
| Mischgebiet             | (M 1) Sd-WVO  | MI                                                                                         | zwingend                   |
| Kerngebiet              | (K 1) Sd-WVO  | KE                                                                                         | Offene Bauweise            |
| Gewerbegebiet           | (G 1) Sd-WVO  | GE                                                                                         | Nur Einzelhäuser zulässig  |
| Industriegebiet         | (I 1) Sd-WVO  | GI                                                                                         | Nur Doppelhäuser zulässig  |
| Sondergebiet (Erholung) | (Sd 1) Sd-WVO | SO                                                                                         | Nur Hausgruppen zulässig   |
| Sonstiges Sondergebiet  | (Sd 2) Sd-WVO | SO                                                                                         | Geschlossene Bauweise      |

| NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN                     |               | Festsetzungen |                            |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Bauweise                                      | (B 1) Sd-WVO  | WS            | Grundflächenzahl           |
| Baugrenze                                     | (B 2) Sd-WVO  | WR            | Grundfläche                |
| Linie zur Abgrenzung des Umfangs              | (B 3) Sd-WVO  | WA            | Zahl der Vollgeschosse     |
| von Abweichungen                              | (B 4) Sd-WVO  | WB            | als Höchstmaß              |
| Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt | (B 5) Sd-WVO  | WD            | als Mindest- und Höchstmaß |
| als Höchstmaß                                 | (B 6) Sd-WVO  | MI            | zwingend                   |
| Traghöhe                                      | (B 7) Sd-WVO  | KE            | Offene Bauweise            |
| Firsthöhe                                     | (B 8) Sd-WVO  | GE            | Nur Einzelhäuser zulässig  |
| Überkante                                     | (B 9) Sd-WVO  | GI            | Nur Doppelhäuser zulässig  |
| als Mindest- und Höchstmaß                    | (B 10) Sd-WVO | SO            | Nur Hausgruppen zulässig   |
| zwingend                                      | (B 11) Sd-WVO | SO            | Geschlossene Bauweise      |

| Flächen für den Gemeinbedarf               |              | Flächen für Sport- und Spielanlagen |                                     |
|--------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Verkehrsflächen                            | (V 1) Sd-WVO | SP                                  | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| Straßenverkehrsflächen                     | (V 2) Sd-WVO | SP                                  | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | (V 3) Sd-WVO | SP                                  | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| öffentliche Parkfläche                     | (V 4) Sd-WVO | SP                                  | Flächen für Sport- und Spielanlagen |
| Private Verkehrsflächen                    | (V 5) Sd-WVO | SP                                  | Flächen für Sport- und Spielanlagen |

| Flächen für Versorgungsanlagen                   |              | Flächen für die Landwirtschaft |                                |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung | (V 6) Sd-WVO | SP                             | Flächen für die Landwirtschaft |
| sowie für Ablagerungen                           | (V 7) Sd-WVO | SP                             | Flächen für die Landwirtschaft |
| Öberirdische Hauptversorgungsleitungen           | (V 8) Sd-WVO | SP                             | Flächen für die Landwirtschaft |
| Unterirdische Hauptversorgungsleitungen          | (V 9) Sd-WVO | SP                             | Flächen für die Landwirtschaft |

| Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |               | Sonstige Festsetzungen |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Umgrenzung von Flächen                                                                                                                                                                          | (V 10) Sd-WVO | SP                     | Umgrenzung von Flächen |
| zum Anpflanzen                                                                                                                                                                                  | (V 11) Sd-WVO | SP                     | zum Anpflanzen         |
| Bäume                                                                                                                                                                                           | (V 12) Sd-WVO | SP                     | Bäume                  |
| Sonstige                                                                                                                                                                                        | (V 13) Sd-WVO | SP                     | Sonstige               |
| Bepflanzungen                                                                                                                                                                                   | (V 14) Sd-WVO | SP                     | Bepflanzungen          |
| Sichtflächen                                                                                                                                                                                    | (V 15) Sd-WVO | SP                     | Sichtflächen           |
| Umgrenzung von Flächen                                                                                                                                                                          | (V 16) Sd-WVO | SP                     | Umgrenzung von Flächen |
| zum Anpflanzen                                                                                                                                                                                  | (V 17) Sd-WVO | SP                     | zum Anpflanzen         |
| Bäume                                                                                                                                                                                           | (V 18) Sd-WVO | SP                     | Bäume                  |
| Sonstige                                                                                                                                                                                        | (V 19) Sd-WVO | SP                     | Sonstige               |
| Bepflanzungen                                                                                                                                                                                   | (V 20) Sd-WVO | SP                     | Bepflanzungen          |

| Nachrichtliche Übernahmen  |               | Eintragungen als Vorschlag |                            |
|----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Umgrenzung von             | (V 21) Sd-WVO | SP                         | Umgrenzung von             |
| Naturschutzgebieten        | (V 22) Sd-WVO | SP                         | Naturschutzgebieten        |
| Landschaftsschutzgebieten  | (V 23) Sd-WVO | SP                         | Landschaftsschutzgebieten  |
| Richtungsflächen           | (V 24) Sd-WVO | SP                         | Richtungsflächen           |
| Naturschutz                | (V 25) Sd-WVO | SP                         | Naturschutz                |
| Baudenkmal                 | (V 26) Sd-WVO | SP                         | Baudenkmal                 |
| Eintragungen als Vorschlag | (V 27) Sd-WVO | SP                         | Eintragungen als Vorschlag |
| Gebäude                    | (V 28) Sd-WVO | SP                         | Gebäude                    |
| Stellplatz                 | (V 29) Sd-WVO | SP                         | Stellplatz                 |
| Garage                     | (V 30) Sd-WVO | SP                         | Garage                     |
| Tiefgarage                 | (V 31) Sd-WVO | SP                         | Tiefgarage                 |
| Kinderplatz                | (V 32) Sd-WVO | SP                         | Kinderplatz                |

| Planunterlagen                   |               | Eintragungen als Vorschlag |                                  |
|----------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------|
| Öffentliche Gebäude              | (V 33) Sd-WVO | SP                         | Öffentliche Gebäude              |
| Wohngebäude                      | (V 34) Sd-WVO | SP                         | Wohngebäude                      |
| Geschäfte, Gewerbe, Industrie    | (V 35) Sd-WVO | SP                         | Geschäfte, Gewerbe, Industrie    |
| Lehrgebäude oder Schule          | (V 36) Sd-WVO | SP                         | Lehrgebäude oder Schule          |
| Offene Garage                    | (V 37) Sd-WVO | SP                         | Offene Garage                    |
| Unterirdische Garage             | (V 38) Sd-WVO | SP                         | Unterirdische Garage             |
| Brücke                           | (V 39) Sd-WVO | SP                         | Brücke                           |
| Gewässer                         | (V 40) Sd-WVO | SP                         | Gewässer                         |
| Bauwerk, Straßenbahn             | (V 41) Sd-WVO | SP                         | Bauwerk, Straßenbahn             |
| Straßenbahn oder geleiteter Bahn | (V 42) Sd-WVO | SP                         | Straßenbahn oder geleiteter Bahn |
| Bauwerk                          | (V 43) Sd-WVO | SP                         | Bauwerk                          |
| Eintragungen als Vorschlag       | (V 44) Sd-WVO | SP                         | Eintragungen als Vorschlag       |
| Gebäude                          | (V 45) Sd-WVO | SP                         | Gebäude                          |
| Stellplatz                       | (V 46) Sd-WVO | SP                         | Stellplatz                       |
| Garage                           | (V 47) Sd-WVO | SP                         | Garage                           |
| Tiefgarage                       | (V 48) Sd-WVO | SP                         | Tiefgarage                       |
| Kinderplatz                      | (V 49) Sd-WVO | SP                         | Kinderplatz                      |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.  
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. Januar 1990 und die Zeichenerklärung vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 16. September 1992

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Abt. Bauwesen

Vermessungsamt

Stadtplanungsamt

i. V. Herrbach

Lembcke

Weber

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.10.92 bis 20.11.92 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 8.12.93 erhalten.

Berlin, den 13. Januar 1994

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Abt. Bauwesen

Stadtplanungsamt

Weber

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

Berlin, den 9. November 1995

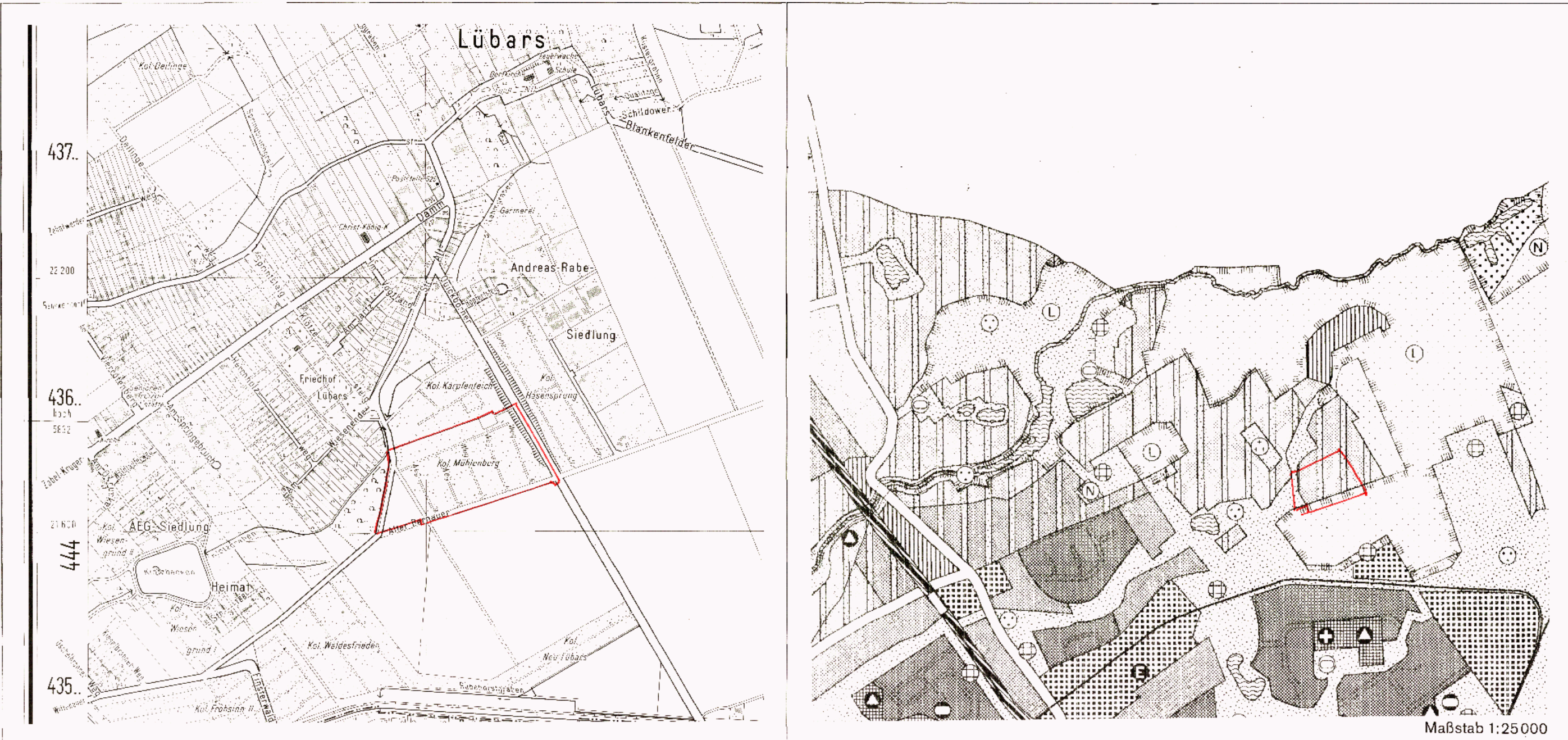
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 18.11.95 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 777 verkündet worden.

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94

Übersichtskarte 1:10 000



## Planergänzungsbestimmungen

- Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im reinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Im reinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit zu beplanten Überdachungen und mit einer Grundfläche von maximal 15m<sup>2</sup> zulässig.
- Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen D, E und F sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr zu belasten.
- Im reinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume mit einzurechnen.
- 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.

## Abzeichnung

Die Überstimmung der Abzeichnung  
mit dem Original des Bebauungsplans  
bestätigt

Berlin-Wittenau, den 14.11.1997  
Bezirksamt Reinickendorf  
Abt. Bauwesen  
Vermessungsamt

*[Signature]*

XX - 185