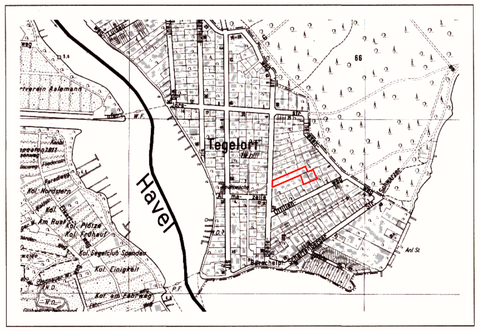
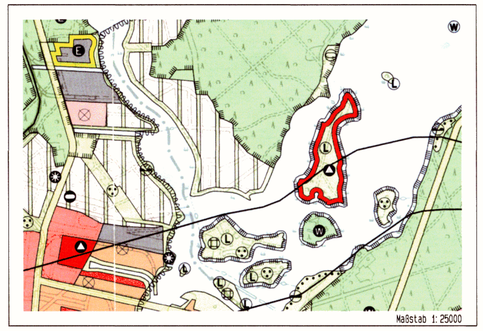
Bebauungsplan XX - 196

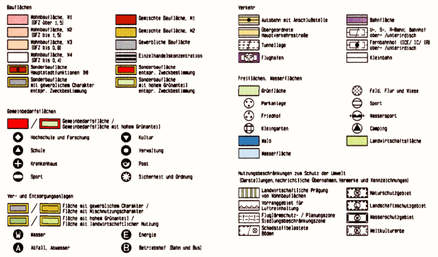
für das Grundstück Beatestraße 29/Theresenweg 9 B und C

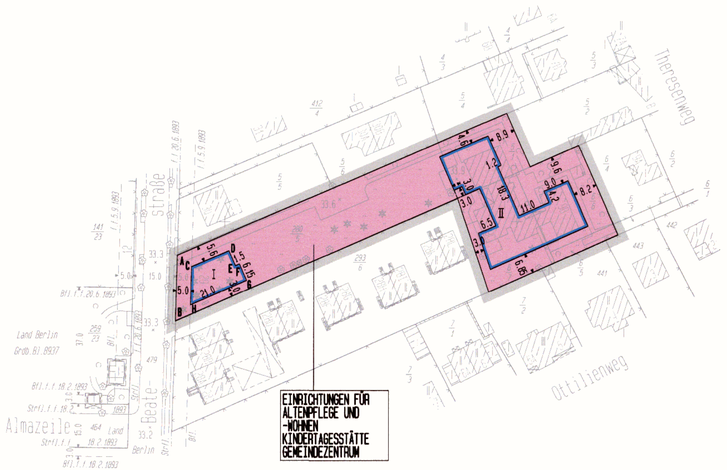
Übersichtskarte 1 . 10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 98)







Textliche Festsetzungen

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Dieses gilt nicht für Stellplätze. Diese sind wasserundurchlässig zu befestigen.

3. Auf den Baugrundstücken sind die Außenwandflächen der Gebäude insgesamt zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ist die Anzahl der vorhandenen für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.

5. Im Bereich der Fläche C-D-E-F-G-H-C sind mindestens 90 % der Dachfläche zu begrünen und zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu begrünen. Je drei Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

7. 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.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 7.3.2005

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

im Bezirk Reinickendorf Ortsteil Konradshöhe/Tegelort

Maßstab 1:1000

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

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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB — z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) 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. 5,0
- 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. II - V
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise — o
  - Nur Einzelhäuser zulässig — E
  - Nur Doppelhäuser zulässig — D
  - Nur Hausgruppen zulässig — H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
  - Linie zur Abgrenzung des 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 124,5 m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASWERK

- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
  - 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1 a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa 1
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschossziffer)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschossziffer)
- Offene Garage (mit Geschossziffer)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Gelände-höhe, Straßenhöhe in Meter über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal n.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 43, 236/9, 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Bauflucht-linie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie
- Freiflächengrenze

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 22. Februar 1999

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau-, Grundstücks- und Gebäudemanagement

Vermessung — Hinsch, Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung — Helmuth-Paland, Fachbereichsleiter

Michael Wegner
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 22.11.1999 bis einschließlich 22.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 14.9.2005 beschlossen.

Berlin, den 19.9.2005

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 6. Dezember 2005

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Marlies Konjura — Bezirksbürgermeisterin

Michael Wegner — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 31.1.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 38 verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Stand: 7.99

XX - 196

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis