Bebauungsplan XX - 226 b

für das Gelände zwischen den Grundstücken Gollanczstraße 59/133, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Fuchsring 33/53, der Bahntrasse Potsdam–Oranienburg, der Geltungsbereichsgrenze 8,0 m parallel zum Ponyweg und entlang der Gollanczstraße bis zur südwestlichen Grenze des Grundstücks Gollanczstraße 135 sowie für einen Abschnitt der Gollanczstraße

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Frohnau

Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für Frohnau typischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandenen für Frohnau typischen Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, einzurechnen.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Im allgemeinen Wohngebiet 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.

4. 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.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu empfehlen:

Pflanzliste:
Zu den für das Siedlungsgebiet typischen Bäumen zählen insbesondere die in den märkischen Wäldern heimischen Baumarten Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Gemeine Waldkiefer (Pinus sylvestris), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) und Bergulme (Ulmus glabra).

Für den Planbereich gilt die Erhaltungsverordnung für Frohnau vom 18. April 1997.

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. WB ZWG
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß — z.B. (0,7)
- Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
- Geschossfläche 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. II–V
  - zwingend — z.B. (II)
- 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 124,5 über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 118,5 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 — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
  - Private Verkehrsfläche

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN — z.B. 36,4

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft — Straßenseite

Fläche für Wald — Straßenseite

Wasserfläche — Verkehrsgrünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Bepflanzungen, Sichtfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Garagen — mit Angabe der Geschosse
- 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 zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (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

- Umgrenzungen von Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- flächenhaften Naturdenkmalen
- Erhaltungsbereichen
- Naturdenkmal
- Baudenkmal
- Wasserflächen
- 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 — z.B. Ga 1
- Tiefgarage — z.B. TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschossza
- Wohngebäude (mit Geschossza
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- (mit Geschossza
- Lagergebäude oder Garage (mit Geschossza
- Offene Garage
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschossza
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — N.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 45/4, 60/296, 9
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Gebäudefluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- 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 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 22.10.1998

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesenwesen

Vermessungsamt
Hinsch
Amtsleiter

Diethard Rüter
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Helmuth-Paland
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.12.1998 bis einschließlich 22.1.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 14.9.2005 beschlossen.

Berlin, den 15.9.2005

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 von heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 9.Mai 2006

Bezirksaml Reinickendorf von Berlin

M. Wanjura
Bezirksbürgermeisterin

Michael Wegner
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3.6.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 465 verkündet worden.

XX – 226b

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis