Bebauungsplan XX-235

für die Grundstücke Alt-Heiligensee 11/61a, für den nördlichen Teil des Dorfangers, für einen Abschnitt der Straße Alt-Heiligensee sowie für eine Teilfläche des Heiligensees bis zu einem Abstand von 70m von der Uferlinie

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2004)

Übersichtskarte

Zeichenerklärung zum FNP 2004

Bauflächen

- Wohnbaufläche W1 GFZ über 0,8
- Wohnbaufläche W2 GFZ bis 0,8
- Wohnbaufläche W3 GFZ bis 0,6
- Wohnbaufläche W4 GFZ bis 0,4
- Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen BH
- Sonderbauflächen Sondergebiete, Character entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Bauflächen, M1
- Gemischte Bauflächen, M2
- Gewerbliche Bauflächen
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbauflächen entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Character / Fläche mit Hauptversorgungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebsgelände (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit anschlußstelle
- Bundesstraße Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flugplatz
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof oder- /unterirdisch
- Fernbahnhof ICE/ EC/ IRE 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)

- Landwirtschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftverunreinigung
- Fluglärmschutz- / Planungszone
- Siedlungsbeschränkungsgebiet
- Schwebstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Wildtaxiblumenbe

Textliche Festsetzungen XX-235

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 Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Grundstücks Alt-Heiligensee 19/23 zu belasten.
6. Die Flächen B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Flächen C sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besuchen des jeweils angrenzenden Grundstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Fläche D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
9. Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der evangelischen Kirche und 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.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 6.10.2006

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 ZWG
Geschosszahlenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	(0.7)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0.3) bis (0.7)
Geschossfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 1500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 1500 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.		AUSSGANGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler		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 von 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 von 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

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–IV
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 d. Umfanges von Abweichungen § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO		
Höhe baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß		
Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 13,5 m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 118,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend	z.B.	(OK) 124,5 m über NHN
Firstrichtung		
Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite
Öffentliche und private Grünflächen	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft		
Fläche für Wald		
Wasserfläche		

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz	St	Tiefstraße	
Garage	z.B. Ga 1	Brücke	
Tiefgarage	z.B. TGa	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielplatz	K		

Planunterlage

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

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement

Vermessung
Hinsch
Fachbereichsleiter

für den Leiter der Abteilung
M. Wegner
Bezirksstadtrat

Stadt- u. Regionalplanung
Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 4.4.2005 bis einschließlich 3.5.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 8.3.2006 beschlossen.

Berlin, den 9.3.2006

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 6.7.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Marlies Wanjura
Bezirksbürgermeisterin

M. Wegner
Bezirksstadtrat

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12.10.2005

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: März 2005

Maßstab 1:1000

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

XX-235

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis