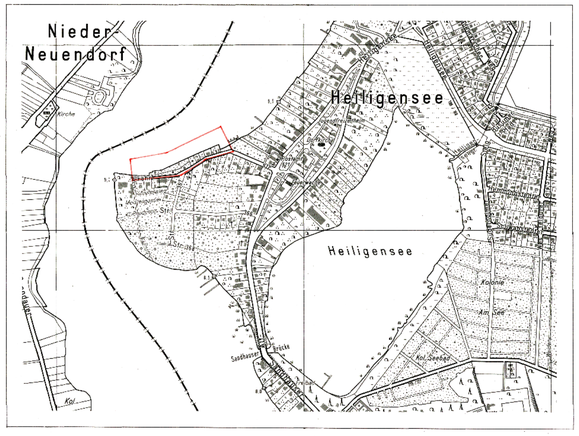
Bebauungsplan XX-236a

für das Gelände zwischen Nieder-Neuendorfer See, südwestlicher Grenze des Grundstücks Fährstraße 3-7, der Fährstraße und der östlichen Grenze des Grundstücks Fährstraße 16 sowie für Teilflächen des Nieder-Neuendorfer Sees

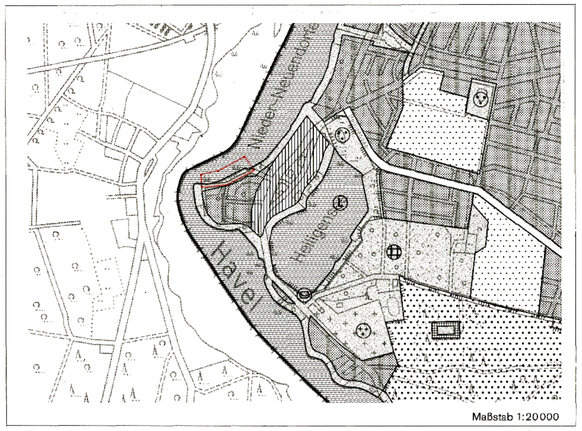
im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee
Maßstab 1 : 1000

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

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ I)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ II)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ III)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ II mit landschaftlicher Prägung)
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

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 / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- E Energie
- A Abfall, Abwasser
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

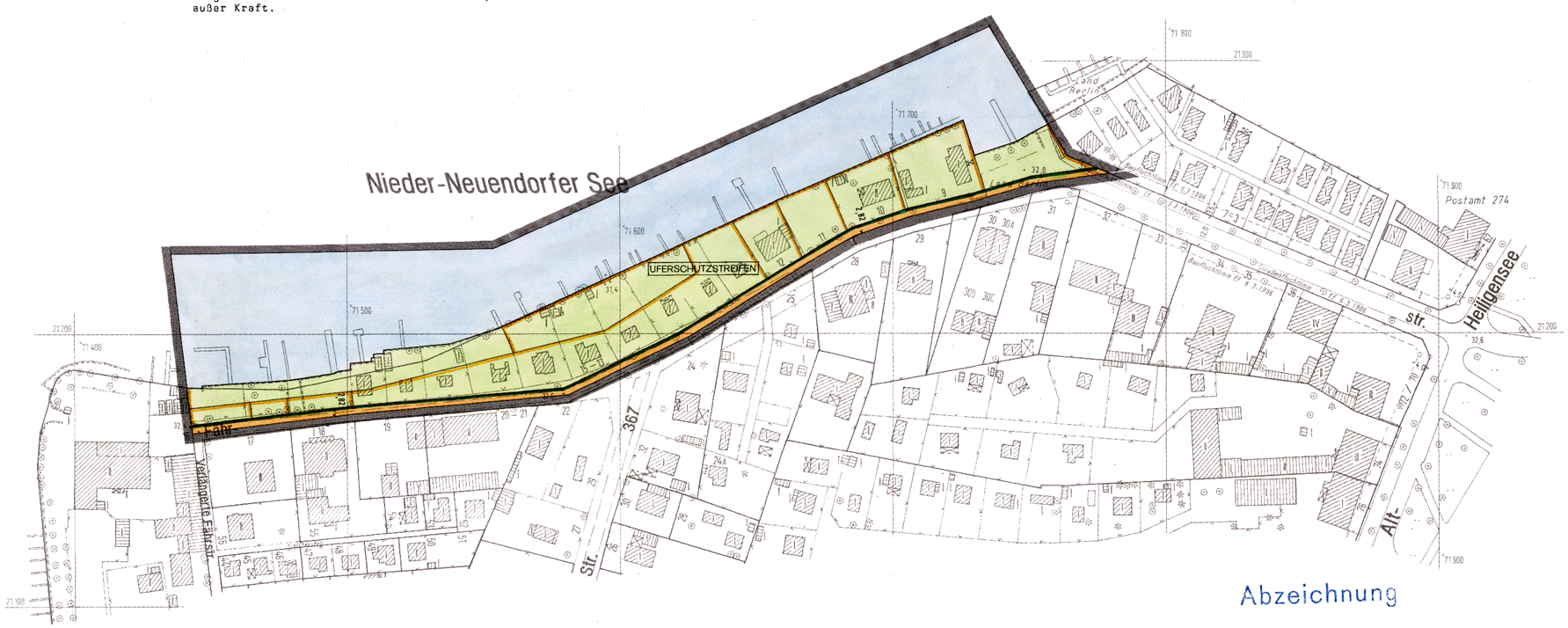
Wegen der geänderten Begründung vom 1.August 1991 zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Der Bebauungsplan erhielt mit dieser Begründung die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 11.Sept.1991.

Berlin, den 12. Sept. 1991
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Weber
(Amtsleiter)

Planergänzungsbestimmungen

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



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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)	(§ 10a BauNVO)	SO
z.B. Wochenendhausgebiet		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze z.B. III
- als Mindest- und Höchstgrenze z.B. II-IV
- zwingend z.B. (III)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
- Traufhöhe z.B. TH 13,2 (in m über NN)
- Firsthöhe z.B. FH 18,4 (in m über NN)
- Oberkante Erdgeschoß-Fußboden z.B. EF 12,3 (in m über NN)

Geschoßflächenzahl z.B. (3)
Geschoßfläche z.B. GF 500 m²
Baumassenzahl z.B. [3,0]
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²

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)

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. Schule — SCHULE

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

Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- z.B. Gaswerk — GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G
- z.B. Trafostation — T

Grünflächen
z.B. Parkanlage — PARKANLAGE

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen z.B. Bäume, z.B. Sträucher
- Sichtflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung z.B. Bäume, z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von 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 — HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Höhenlage Oberkante Straße z.B. 35,4 (in m über NN)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von
- Naturschutzgebieten — N
- Landschaftsschutzgebieten — L
- flächenhaften Naturdenkmalen — ND
- Naturdenkmal — ND
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — GW
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal — D

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Wohngebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Gesch.haftsr., Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
- sowie Garage
- Offene Garage (mit Angabe der Geschosse)
- Tiefgarage
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer z.B. Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN) z.B. 34,5
- Straßenbäume und geschützte Bäume (nach der Verordnung zum Schutze der Grünanlagen in Berlin)
- Naturdenkmal z.B. ND
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

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 1981 vom 30. Juli 1981

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand 3. 91

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 9.6. 19 92
Bezirksamt Reinickendorf
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

Aufgestellt: Berlin, den **10. April 1991**

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt: **Hinsch** (Amtsleiter)
Stadtplanungsamt: **Weber** (Amtsleiter)

Hampel
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **6.6.91** bis **6.8.91** öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom **3.7.91** erhalten.

Berlin, den **9.Aug. 1991**
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt

Weber
Amtsleiter

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 **24. 10. 1991**
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 2.11.91 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 236 verkündet worden.

XX-236a