Bebauungsplan XX-237

für die Grundstücke Alt-Heiligensee 63/111 und 100/114, für den südlichen Teil des Dorfangers, für einen Abschnitt der Straße Alt-Heiligensee sowie für Teilflächen des Heiligensees und der Havel bis zu einem Abstand von 70 m von der Uferlinie

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2004)

Zeichenerklärung zum FNP 2004

Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 GFZ über 1,5
- Wohnbaufläche, W2 GFZ bis 1,5
- Wohnbaufläche, W3 GFZ bis 0,8
- Wohnbaufläche, W4 GFZ bis 0,4
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen SO
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter ertägl.-Zwischennutzung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelsbauvorentreten
- Sonderbaufläche ertägl.-Zwischennutzung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil ertägl.-Zwischennutzung

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 / Fläche mit Kleinkraftwerkscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebsbahn Bahn und Bus

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Überganspunkte Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- bes. Bh. B-Bahn, Bahnhof
- oberr. Fernbahnhof (ICE/ IC/ IR)
- oberr. Fernbahnhof
- Kleinbahn

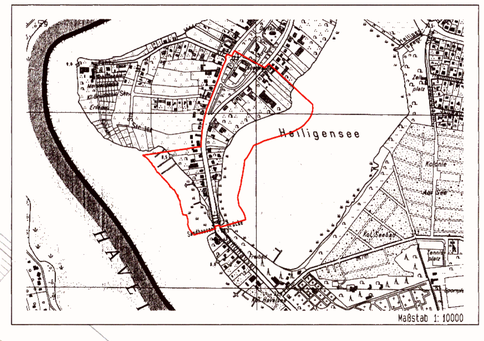
Freiflächen, Wasserflächen

- 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 mit Wohnbauten
- Vorranggebiet für Luftverunreinigung
- Flugsicherheitsz. / Planungszone
- Siedlungsbeschränkungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Heilkulturverbr.

Übersichtskarte



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 ZWO
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstwert — z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstwert — z.B. (0,8) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstwert — z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstwert — 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 Höchstwert — z.B. III
  - als Mindest- und Höchstwert — z.B. II–V
  - zwingend — z.B. (V)
- 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 Höchstwert
    - 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 Höchstwert — z.B. OK 116,5 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend — z.B. (OK 124,5 m über NHN)
- Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

Flächen für Sportanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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 vor 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 vor 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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN — z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/2, Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 64
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- 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.

Textliche Festsetzungen XX-237

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 Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B sowie zwischen den Punkten C-D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Alt-Heiligensee 79 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der BVG und der Benutzer und Besucher des Grundstücks Alt-Heiligensee 67 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Fläche G ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Alt-Heiligensee 67 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
9. Die Fläche H ist mit einem Fahrrecht zugunsten der BVG und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
10. Die Fläche I ist mit einem Fahrrecht zugunsten der BVG und der Benutzer und Besucher des Grundstücks Alt-Heiligensee 66/68 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
11. Die Flächen J sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Alt-Heiligensee 66/68 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
12. Die Flächen K sind mit einem Fahrrecht zugunsten der BVG zu belasten.
13. Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
14. 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 12.10.2005
2. Deckblatt vom 21.12.2005
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 10.10.2006

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

XX-237

Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: März 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement

für den Leiter der Abteilung

M. Wegner

Bezirksstadtrat

Vermessung
Hinsch
Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung
Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.04.2005 bis einschließlich 03.05.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 08.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 09.03.2006

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 von heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 06.07.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

M. Wanjura
Bezirksbürgermeisterin

Frank Balzer
Bezirksstadtrat

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