Bebauungsplan XX - 240 b

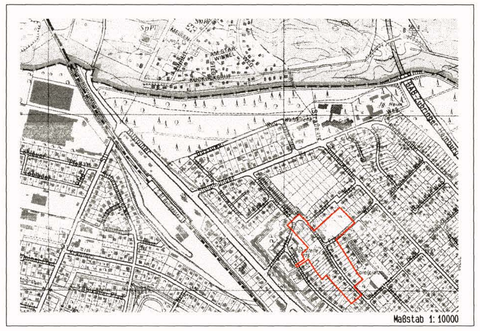
für die Grundstücke Ziegenorter Pfad 24/30, Sagemühler Steig 14, 16-44, 46/50, Thurbrucher Steig 7A, Freester Weg 2, 5, für das Grundstück Tegel-Forst Grundbuchblattnummer 1991 sowie für Abschnitte der Straßen Sagemühler Steig, Freester Weg, Ziegenorter Pfad, Thurbrucher Steig

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

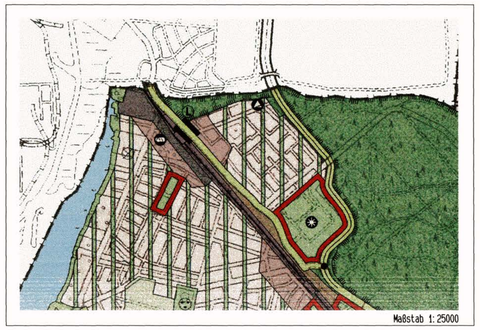
Maßstab 1:1000

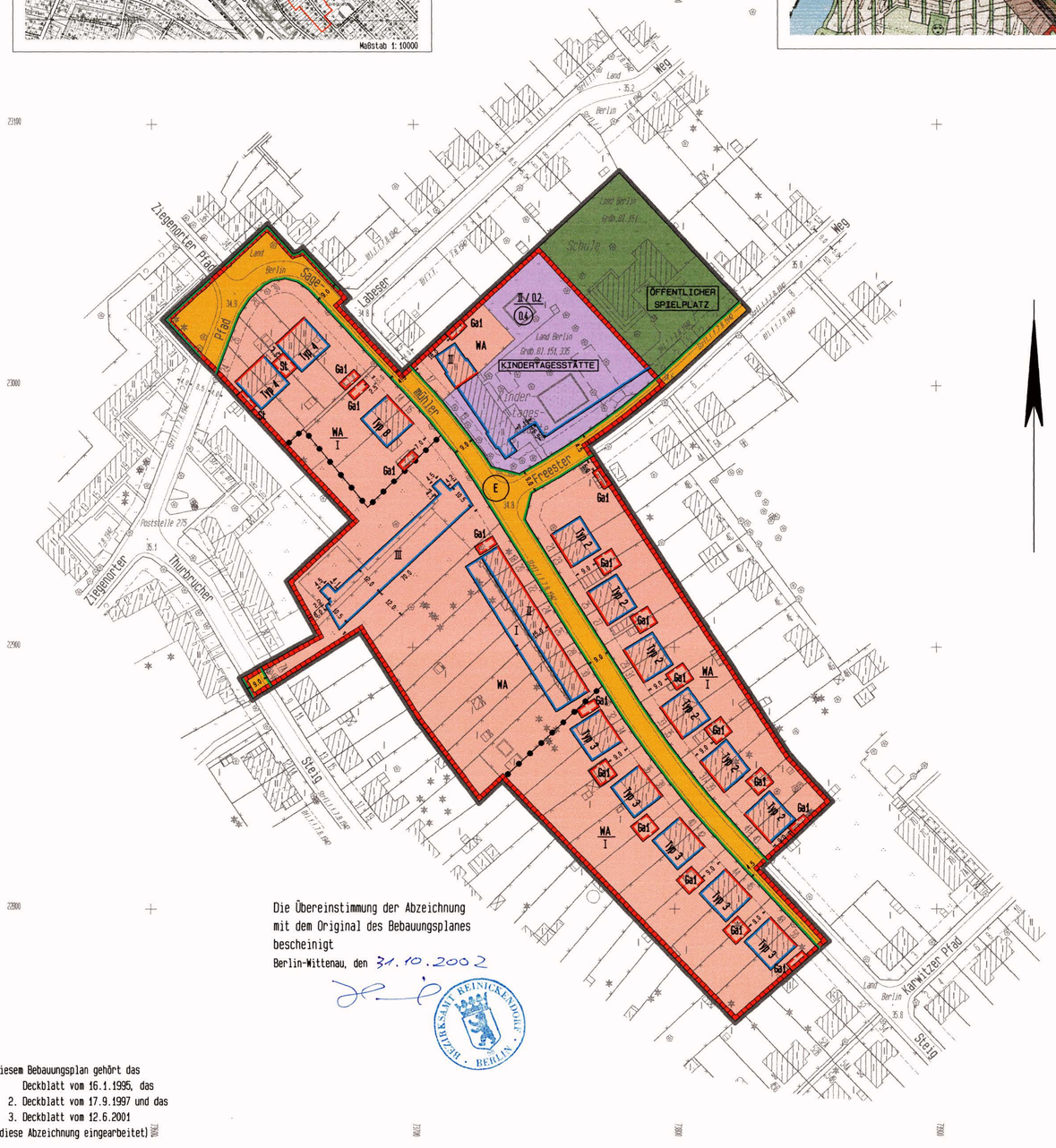
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)





Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 31.10.2002

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 16.1.1995, das
2. Deckblatt vom 17.9.1997 und das
3. Deckblatt vom 12.6.2001
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

XX - 240 b

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zeichenerklärung zum FNP 98

Bauflächen
- Wohnbaufläche, W1 BFZ über 1,0
- Wohnbaufläche, W2 BFZ 0,6 bis 1,0
- Wohnbaufläche, W3 BFZ bis 0,6
- Wohnbaufläche, W4 BFZ bis 0,4
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen D6
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter mögl. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Gewerbliche Baufläche Einzelhandelsausschlussplan
- Sonderbaufläche mögl. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mögl. Zweckbestimmung

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 Abwasserpumpwerken
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- Sa. S., U-Bahn, Bahnhof über-/unterirdisch
- Fernbahnhof SXXZ/ XU/ SN über-/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftliche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt Überflüssigen, nachrichtliche Übernahme, Vorrang- und Kennzeichnungen
- Landwirtschaftliche Prägung von Wasserflächen
- Vorranggebiet für Luftverkehrsanlagen
- Fluglärmschutz- / Planungszone Siedlungsbeschränkungszone
- Schutzbereichsgesetz Berlin
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Heilstätten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

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

3. Doppelhaushälften, einschl. rückwärtiger Gebäudeerweiterungen, sind mit Ausnahme von Terrassen als Grenzbauten zu errichten.

4. Die Garage muss an die straßenseitige Begrenzung der Fläche für Garagen gebaut werden. Die Garagenbreite darf 3,75m nicht überschreiten.

5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein für das Siedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Siedlungsgebietstypische Bäume sind hochstämmige Obstbäume und Waldbäume. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, für das Siedlungsgebiet typische Bäume einzurechnen.

   Zu den für das Siedlungsgebiet typischen Waldbäumen zählen 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 Berg-Ulme (Ulmus glabra).

7. Innerhalb des Erhaltungsbereiches kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

   Die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10. August 1984 gemäß § 39h Bundesbaugesetz ist hiermit aufgehoben.

8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Wohnhäuser:

Typ 2 traufständig — 15,0 / 13,5

Typ 3 giebelständig — 15,0 / 14,0

Typ 4 giebelständig — 15,0 / 14,0

Typ 8 giebelständig — 15,0 / 14,0

Garagen: 7,5 m / 8,0 m / 3,75 / 8,0 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Stand: 6. 85

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 2WG
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m^2
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m^2 bis 500 m^2
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m^3

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 GD — z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

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
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige 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 — Go 3 St
- Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — TGa 1
- Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — GTGa
- Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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

Maßangaben
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m^2
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
  - zwingend z.B. (III)
- 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. 5 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 15,5 m über NN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 13,0 m bis OK,5 m über NN
- zwingend z.B. (OK) OK,5 m über NN

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. 35,4

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

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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 — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude — mit Geschosszahl
- Wohngebäude — mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage — mit Geschosszahl
- Offene Garage — mit Geschosszahl
- Unterirdisches Bauwerk — mit Geschosszahl
- 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 — 60/296; 9
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Bauflüchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflüchtlinie
- 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 7. März 1994

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt: Hinsch, Amtsleiter
R. Lembcke
Stadtplanungsamt: Weber, Amtsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.8.1994 bis einschließlich 12.9.1994 und mit Deckblättern vom 16.1.1995, 17.9.1997 und 12.6.2001 erneut in der Zeit vom 2.7.2001 bis einschließlich 1.8.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 16.1.1995, 17.9.1997 und 12.6.2001 am 13. Februar 2002 beschlossen.

Berlin, den 14. Februar 2002

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau-, Grundstücks- und Gebäudemanagement
Stadt- u. Regionalplanung

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund 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 25. Juni 2002

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Marlies Wanjura, Bezirksbürgermeisterin
Michael Wegner, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 4. Juli 2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 177 verkündet worden.