Bebauungsplan XX - 240 c

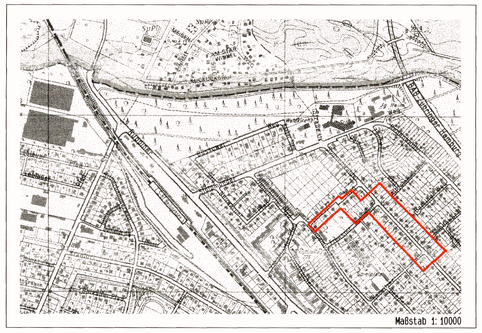
für die Grundstücke Sagemühler Steig 13, 15, Labeser Weg 2/16, Freester Weg 7/15, 17–21, Sonnenwalder Weg 30/76, 41/63, Karwitzer Pfad 21–24 und für die Abschnitte der Straßen Freester Weg, Sonnenwalder Weg, Karwitzer Pfad, Labeser Weg

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

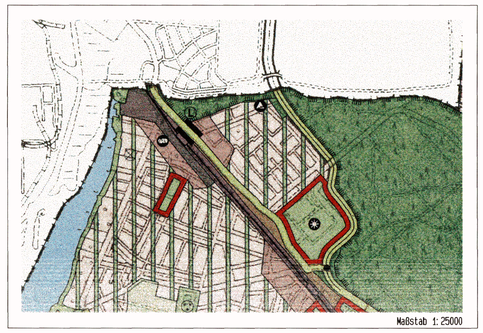
Maßstab 1:1000

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

Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)



Zeichenerklärung zum FNP 98

Baulichen
- Wohnbauflächen, W1 — BFZ über 1,5
- Wohnbauflächen, W2 — BFZ bis 1,5
- Wohnbauflächen, W3 — BFZ bis 0,8
- Wohnbauflächen, W4 — BFZ bis 0,4
- Gemischte Bauflächen — Hauptnutzungsarten M4
- Sonderbauflächen — mit gewerblichem Charakter 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
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen
- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Abschirmungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
- Autobahn mit Anschlußstelle
- Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- Pr., Gr., R-Bahnh; Bahnhof über-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/IC/ EM über-/unterirdisch
- Kleinbahn

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

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt
Überschwemmungsgebiete, rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete und Kennzeichnungen
- Landwirtschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftverunreinigung
- Fluglärmschutz- / Planungszone
- Siedlungsbeschränkungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Naturstudienwerke

Wohnhäuser:

Typ 6 giebelständig

Typ 7 traufständig

Typ 8 giebelständig

Garagen:

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).

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Stand: 6. 85

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

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

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

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

6. 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, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein für das Siedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Siedlungsgebietstypische Bäume sind 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).

8. 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.

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

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)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0,5) bis (0,7)
Geschoßfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	3,5
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³

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

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.	(III)
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 baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
  - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
  - Firsthöhe z.B. FH 13,5 m über NN
  - Oberkante z.B. OK 124,5 m NN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 119,0 m bis 124,5 m über NN
- zwingend z.B. (OK) 124,5 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

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 — Sichtfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung — Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen für
  - belastende Flächen
  - 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
- 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 — N
  - Landschaftsschutzgebiet — L
  - flächenhaften Naturdenkmalen — FND
  - Erhaltungsbereichen — E
  - Naturdenkmal — ND
  - Baudenkmal — BD
- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — Q
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — A
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude			Sonstige Eintragung	z.B. WASCHHAUS
Stellplatz		St	Hochstraße	
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga 1	Tiefstraße	
Tiefgarage	z.B.	TGa	Brücke	
Kinderspielplatz		K	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 — 3.4,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — N.D. N.D. FNdL
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49A; 60/2 295/3
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- 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 7. März 1994

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt
Hinsch
Amtsleiter

A. 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 vom 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. 178 verkündet worden.

XX - 240 c

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis