Bebauungsplan XX - 240 d

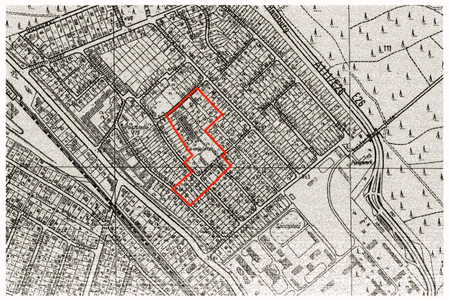
für die Grundstücke Freester Weg 4/10, 10A–F, Sagemühler Steig 52–55, Thurbrucher Steig 45, 45A, 45B, 47, 47A, 47B, Karwitzer Pfad 1–4, 6, 7A–D, Grundbuch Tegel-Forst Grundbuchblattnummer 2088 und für Abschnitte der Straßen Sagemühler Steig, Karwitzer Pfad, Deeper Pfad

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Heiligensee

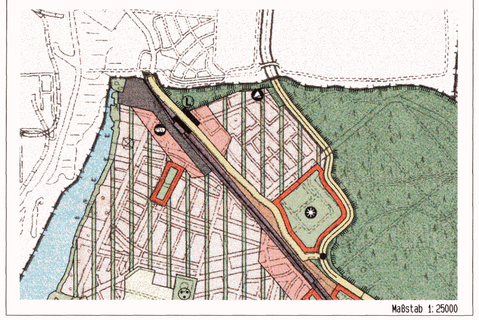
Maßstab 1:1000

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

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 GFZ über 1,0
- Wohnbaufläche, W2 GFZ bis 1,0
- Wohnbaufläche, W3 GFZ bis 0,8
- Wohnbaufläche, W4 GFZ bis 0,4
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen DW
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Eisenbahnbebauungscontrollzone
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche 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 Hochspannungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, Straßenbahnhof über-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/ EC/ IR) über-/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

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

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen nachrichtlicher Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung und Erholungswert
- Vorranggebiet für Luftverkehrsanlagen
- Flugsicherungs- / Flugmeßzone
- Siedlungsbeschränkungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Heilstättenorte

Wohnhäuser:

Typ 2 traufständig

Typ 4 giebelständig

Typ 7 traufständig

Typ 8 giebelständig

Garagen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Die Fläche A ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

3. Die Flächen B und C sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Die Fläche EFGHIKLMNOPQRSTUVE ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

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

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

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

9. 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.

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 250m² 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).

11. 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.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die rechtsverbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch 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 (2WO)
- 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. 3,0
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³
- 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
  - 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 Höchstmaß
    - Traufhöhe — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe — z.B. FH 15,5 m über NN
    - Oberkante — z.B. OK 124,5 m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. SCHULE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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
- Höhenlage Oberkante Straße — z.B. in m über NN — z.B. 35,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G; z.B. Trafostation — T

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

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

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
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze — St
  - 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 — NG
  - Landschaftsschutzgebiet — LG
  - flächenhaften Naturdenkmalen — ND
  - Erhaltungsbereichen — E
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — BD
- Bahnanlage
- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- 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 — z.B. 5,5
- Straßenbaum oder gesschützter Baum — N.G.; K.G.; Pflanzl.
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 494; 60/296; 9
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Bauflluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflluchtlinie
- 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
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Weber
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.8.1994 bis einschließlich 12.9.1994 und mit Deckblättern vom 16.1.1995, 18.9.1995, 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, 18.9.1995, 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 16.1.1995, das
2. Deckblatt vom 18.9.1995, das
3. Deckblatt vom 17.9.1997 und das
4. Deckblatt vom 12.6.2001
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 31.10.2001

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

XX - 240 d

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: 6. 85