Bebauungsplan XX-247

für die Grundstücke Veltheimstr. 56, 58, 58A-F, 60, 60B-E, Gertrudstr. 16A-H, 16J-M, Schildower Str. 67, 67A-F, 69, 69A-E, 71 und Bertastraße 8A-H, 8J-K, 8N, 8P, 8R-X, die privaten Erschließungswege sowie für Teilabschnitte der Veltheim-, Gertrud-, Schildower und Bertastraße

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Hermsdorf
Maßstab 1 : 1000

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

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) (§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 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (E)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (E) bis (E)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 100m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m² (3,0)
- Baumassenzahl z.B. 8
- Baumasse z.B. BM 1000m³

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

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

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung der Erhaltungsbereiche

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
- Mit Geh-, Fahr- u. 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 Naturschutzgebieten N
- Landschaftsschutzgebieten L
- flächenhaften Naturdenkmalen ND
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- 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 Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße St
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
- 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 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 12.8.1996

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Hinsch	Diethard Rüter	Weber
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.10.1996 bis einschließlich 13.11.1996 öffentlich ausgelegt.
Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 22.1.1998 in der Zeit vom 22.11.1999 bis einschließlich 22.12.1999 (mit Ausnahme des 15.12.1999) erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 22.1.1998 am 11.10.2000 beschlossen.

Berlin, den 19.10.2000

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

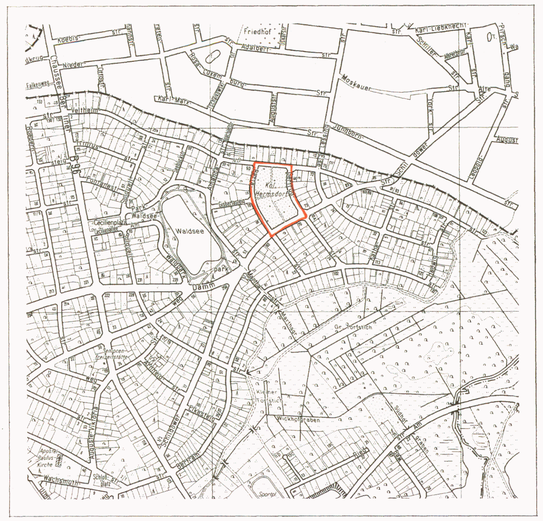
Berlin,den 20.2.2001

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

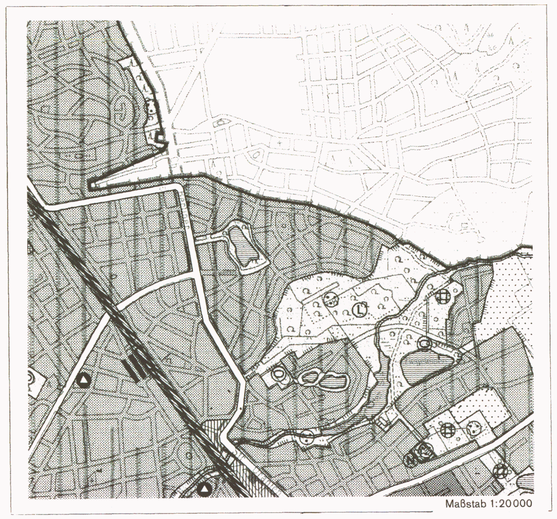
Frank Balzer	Michael Wegner
stellvertr. Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 31.3.2001 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 69 verkündet worden.

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)



Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,8 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

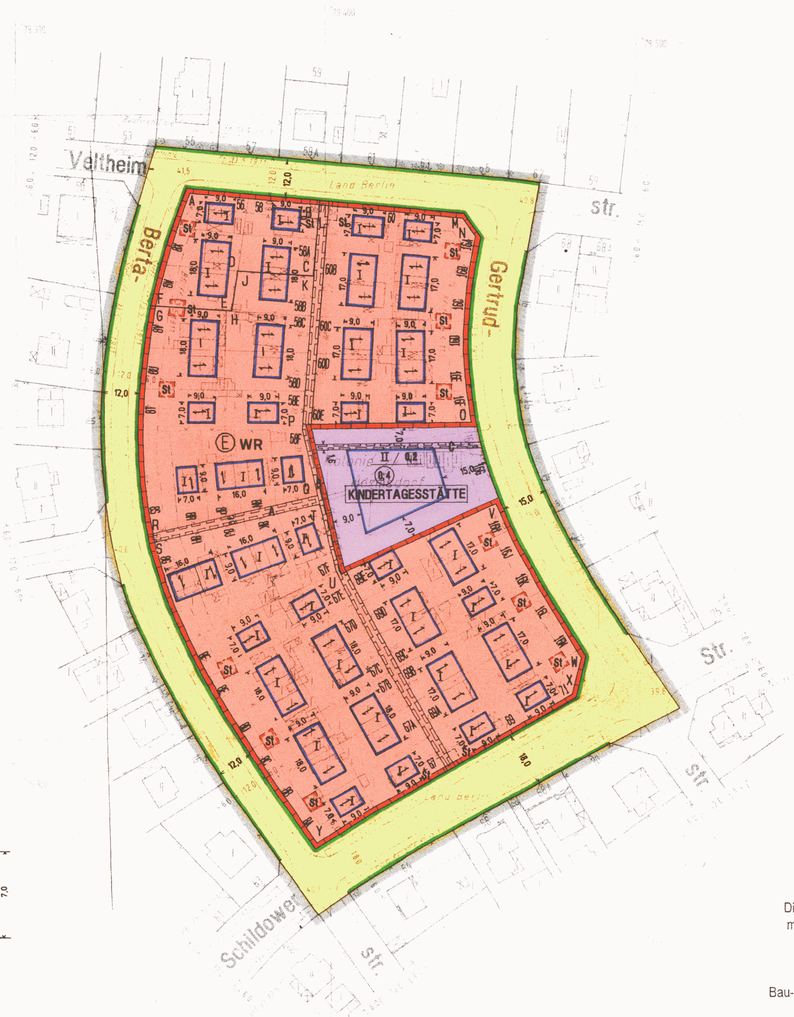
Gemeinbedarfsflächen
- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Krankenhaus
- Post
- Sport
- Sicherheit und Ordnung

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

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

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

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)
- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Landschaftsschutzgebiet
- Fluglärmschutzzonen
- Wasserschutzgebiet



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Geräteräume bis maximal 13 m³ und Abfallbehälter.
3. Das Dach von baulichen Anlagen ist als Satteldach mit einer Neigung von 45° zu gestalten. Bei zwischen zwei Satteldächern liegenden Gebäudeteilen ist das Dach zum Nachbargebäudeteil hin -abzuschleppen.
4. Innerhalb der Fläche ABCDEFA dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 44,6 m und Firsthöhe von 48,6 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die maximale Schlepplinie beträgt 45,8 m über NN.
5. Innerhalb der Fläche GHJKLMNOPQRG dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 43,8 m und eine Firsthöhe von 47,8 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die maximale Schlepplinie beträgt 45,0 m über NN.
6. Innerhalb der Fläche STUVWXYS dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 43,5 m und eine Firsthöhe von 47,5 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die maximale Schlepplinie beträgt 44,7 m über NN.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Im reinen Wohngebiet ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
10. Die Außenwandflächen der Kindertagesstätte sind zu 30 % mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
11. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
12. Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
13. Innerhalb des Erhaltungsbereiches kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund 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.
14. 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 13.9.01
Bezirksamt Reinickendorf
Bau-, Grundstücks- u. Gebäudemanagement
Vermessung

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 22.1.1998, geändert am 12.10.1999 und am 8.8.2000 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Systemskizze
M 1:250

XX - 247

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand 2.90