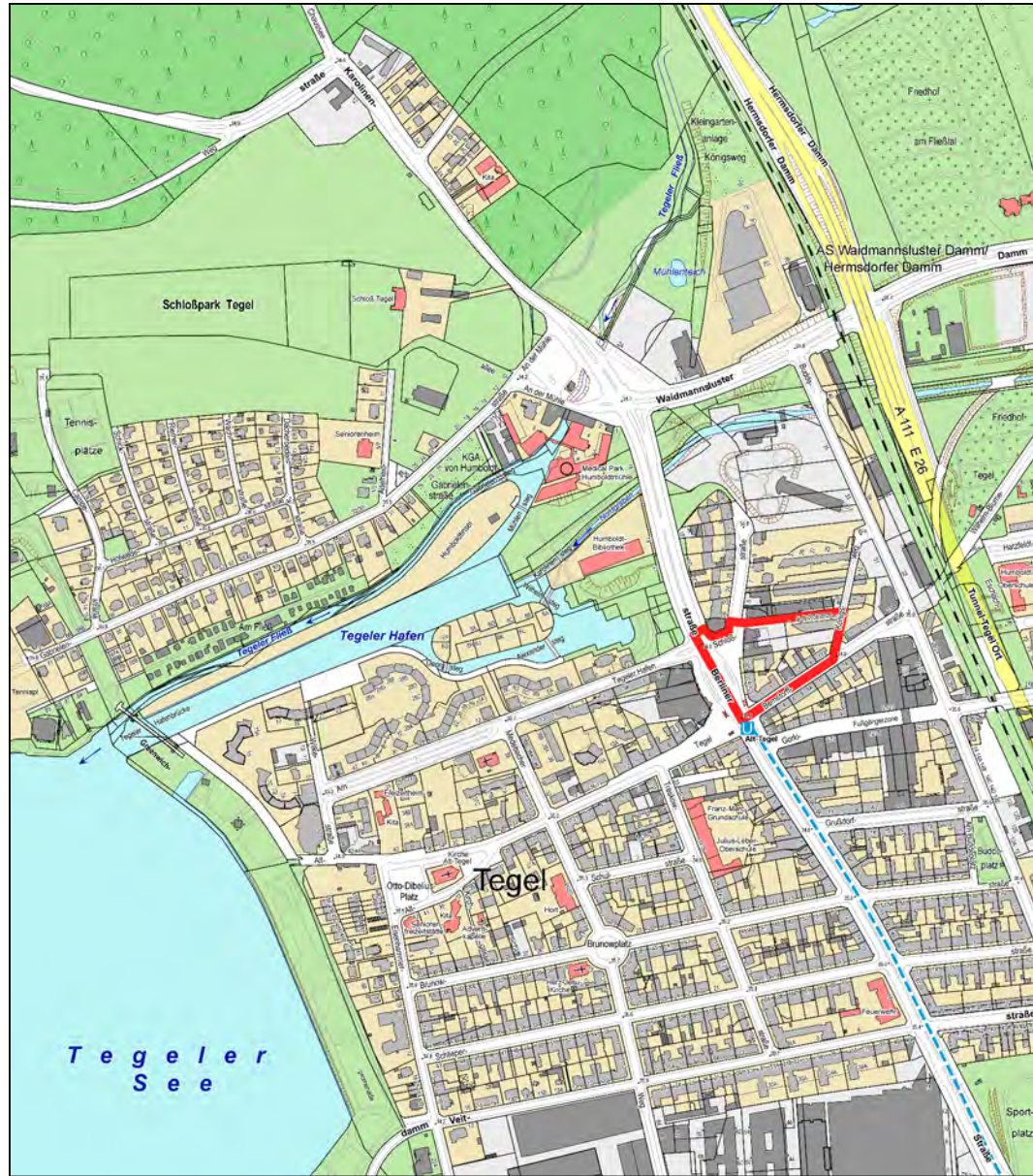
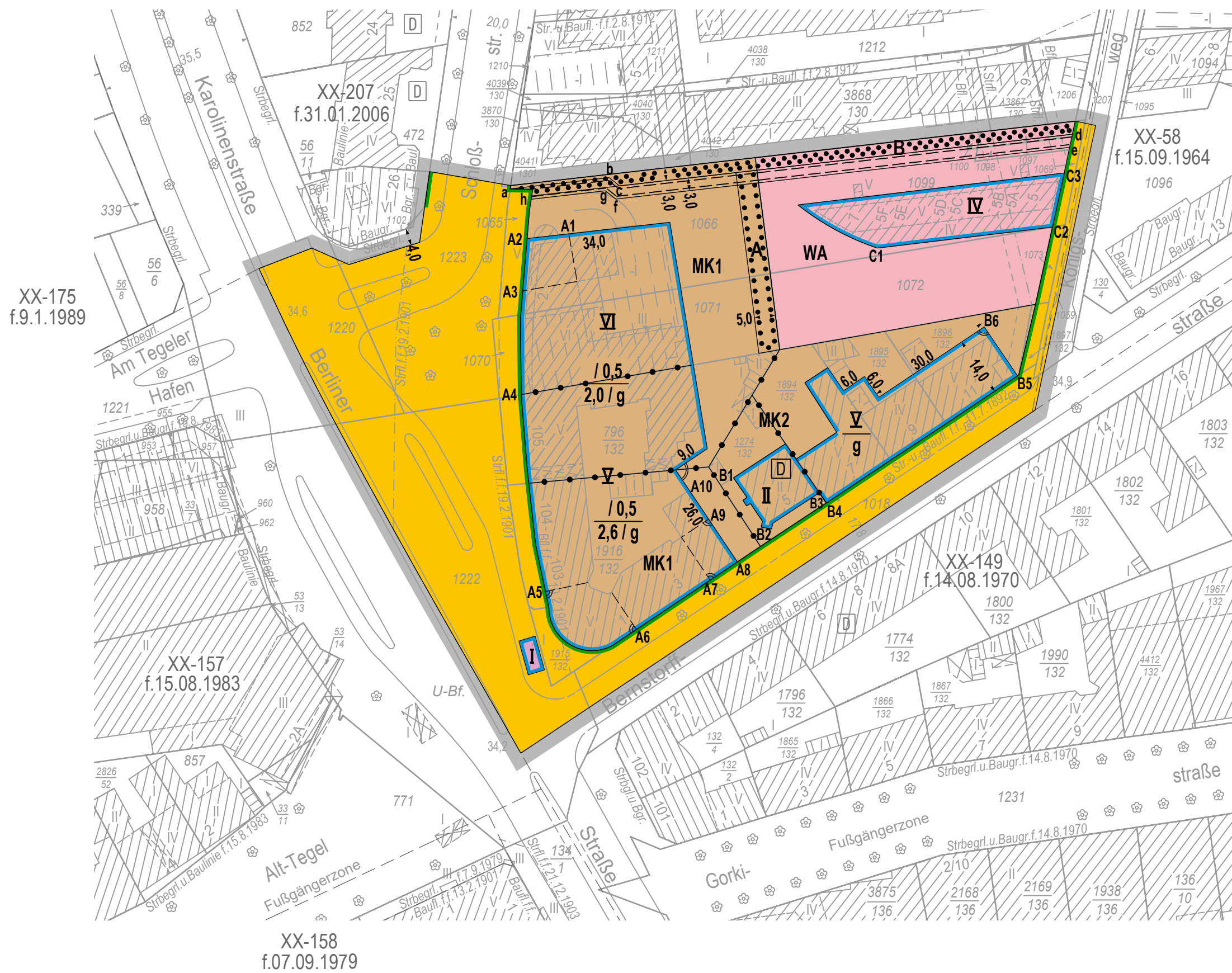




Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet MK 2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind die Schaulstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen oder Einrichtungen dieser Art nicht zulässig.
- In den Baugebieten WA und MK 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Schloßstraße 2, Berliner Straße 103 – 105, Bernstorffstraße 1/3, 7/11 sowie Königsweg 5/7 kann ein Vortreten von Bauteilen, und zwar für Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Treppen, Freitreppen und architektonische Gliederungen bis zu 2 m vor die Baugrenze zugelassen werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien zwischen den Abschnitten A3A4A5, A6A7, A9A10, B4B5B6 und C1C2C3 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien A1A2A3, A5A6, A7A8A9 und B1B2B3 orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm ist bei Wohnungen mit nur einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, der entlang der Linie A1A2A3A4A5A6A7A8A9A10 und B1B2B3B4B5B6 ausgerichtet ist, dieser nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der genannten Linien orientiert sind, muss mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder als verglaste Loggia errichtet werden.
- Die Flächen A und B sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen der beiliegenden Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind mit einer Gräser-/ Kräutermischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für die direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegenden Außenwandflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume ist die Zahl der vorhandenen Bäume bzw. der infolge anderer Pflanzgebote zu pflanzenden Bäume mit einzurechnen.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume ist die Zahl der vorhandenen Bäume bzw. der infolge anderer Pflanzgebote zu pflanzenden Bäume mit einzurechnen.



- Ebenerdiges Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet ist die 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. Dies gilt nicht für notwendige Feuerwehrzufahrten. Pkw-Stellplätze sind aus Gründen des Trinkwasserschutzes in einem wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen.
- Die Fläche abcdelgha ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs enthalten, außer Kraft.

Hinweise

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B nach der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. Mai 1995 (GVBl. S. 579).

Für die textliche Festsetzung Nr. 12 werden nachfolgende gebietsseigene Baum- und Straucharten der Pflanzliste 1 empfohlen, für die textlichen Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17 werden nachfolgende stadtklimafesten Baumarten der Pflanzliste 2 empfohlen:

Pflanzliste 1

Bäume:

Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Flieder (Syringa vulgaris)

Pflanzliste 2

Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia)
Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallda')
Ulmus-Hybride 'Rebona'

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 07. Oktober 2015, vom 25. August 2016, vom 31. Januar 2018 sowie die redaktionellen Änderungen vom 20. November 2018 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XX-256a, festgesetzt am 13. August 2019, übereinstimmt.

Berlin, den 24.09.2019

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag gez. Kersten

Bebauungsplan XX-256a

für das Gelände zwischen dem Grundstück Schloßstraße 5/
Königsweg 9, dem Königsweg, der Bernstorffstraße und
der Berliner Straße sowie für die angrenzenden Straßenflächen

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Tegel

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzung	Grundflächenzahl	GR 100 m²
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. II
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. 11
Dorfgebiet (§ 5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 12
Mischgebiet (§ 6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. 13
Kerngebiet (§ 7 BauVO)	WK	Offene Bauweise	z.B. 14
Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 15
Industriegebiet (§ 9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 16
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 17
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 18
	WOCHENENDHAUSGEBIET	Geschlossene Bauweise	z.B. 19
	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 20
	WR	Baugrenze	z.B. 21
	2 Wo	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. 22
	0,5 bis 0,7	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 23
	GF 500 m²	als Höchstmaß	z.B. 24
	GF 400 m² bis 500 m²	Traufhöhe	z.B. 25
	BM 4000 m²	Firsthöhe	z.B. 26
	JUGENDFREIZEITHEIM	Oberrand	z.B. 27
		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 28
		zwingend	z.B. 29
		Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. 30

Verkehrsflächen		Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen		Straßenverkehrsflächen	
Bereich ohne Einfahrt		Bereich ohne Einfahrt	
z.B. öffentliche Parkfläche		z.B. öffentliche Parkfläche	
Private Verkehrsfläche		Private Verkehrsfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
z.B. Gasdruckregler		z.B. Gasdruckregler	
z.B. Trafostation		z.B. Trafostation	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Sonstige Festsetzungen		Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		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		Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	
Besondere Nutzungszweck von Flächen		Besondere Nutzungszweck von Flächen	
Fläche		Fläche	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Umgrenzung der Flächen für		Umgrenzung der Flächen für	
Stellplätze		Stellplätze	
Gärten		Gärten	
Gemeinschaftsstellplätze		Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen		Gemeinschaftsgaragen	
Naturschutzgebiet		Naturschutzgebiet	
Landschutzgebiet		Landschutzgebiet	
Naturschutzgebiet		Naturschutzgebiet	
Eintragung als Vorschlag		Eintragung als Vorschlag	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Wohn- oder öffentliches Gebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus		Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Brücke		Brücke	
Gewässer		Gewässer	
Gründungsfläche, Straßenhöhe in Meter über NN		Gründungsfläche, Straßenhöhe in Meter über NN	
Laubbaum, Nadelbaum		Laubbaum, Nadelbaum	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)		Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein		Schornstein	
Zaun, Hecke		Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast		Hochspannungsmast	
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzensymbole, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) und die Pflanzenschutzverordnung 1990 (PflanzSchV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.		Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzensymbole, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) und die Pflanzenschutzverordnung 1990 (PflanzSchV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.	

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche		Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwasserergewinnung)		Wasserschutzgebiet (Grundwasserergewinnung)	
Umgrenzung der Flächen, die den Luftverkehr		Umgrenzung der Flächen, die den Luftverkehr	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit	
Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Bahnanlage		Bahnanlage	
Straßenbahn		Straßenbahn	
Hochstraße		Hochstraße	
Tiefstraße		Tiefstraße	
Brücke		Brücke	
Industriebahn (in Aussicht genommen)		Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Planunterlage		Planunterlage	
Landesgrenze		Landesgrenze	
Bezirksgrenze		Bezirksgrenze	
Ortsbezirksgrenze		Ortsbezirksgrenze	
Gemarkungsgrenze		Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze		Flurgrenze	
Flurstücksgrenze		Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurstücknummer		Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Grundstücknummer		Grundstücknummer	
Mauer, Stützmauer		Mauer, Stützmauer	
Bordkante		Bordkante	
Baulinie, Baugrenze		Baulinie, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie		Straßenbegrenzungslinie	
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 18.12.2012 und mit Deckblatt vom 07.10.2015 erneut in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 25.11.2015 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 10.04.2019 beschlossen.		Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 18.12.2012 und mit Deckblatt vom 07.10.2015 erneut in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 25.11.2015 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 10.04.2019 beschlossen.	

Aufgestellt: Berlin, den 10. Oktober 2012

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe

Stadtplanung und Denkmalschutz

Helmuth-Paland

Fachbereichsleiter

Berlin, den 13.08.2019

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

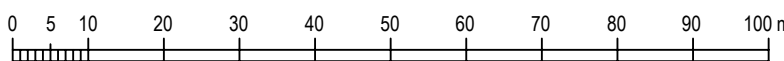
Frank Balzer

Bezirksbürgermeister / Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.09.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 555 verkündet worden.

XX-256a

Maßstab 1 : 1000



Die Planunterlage weist die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit der ALK nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Stand: 02/2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.