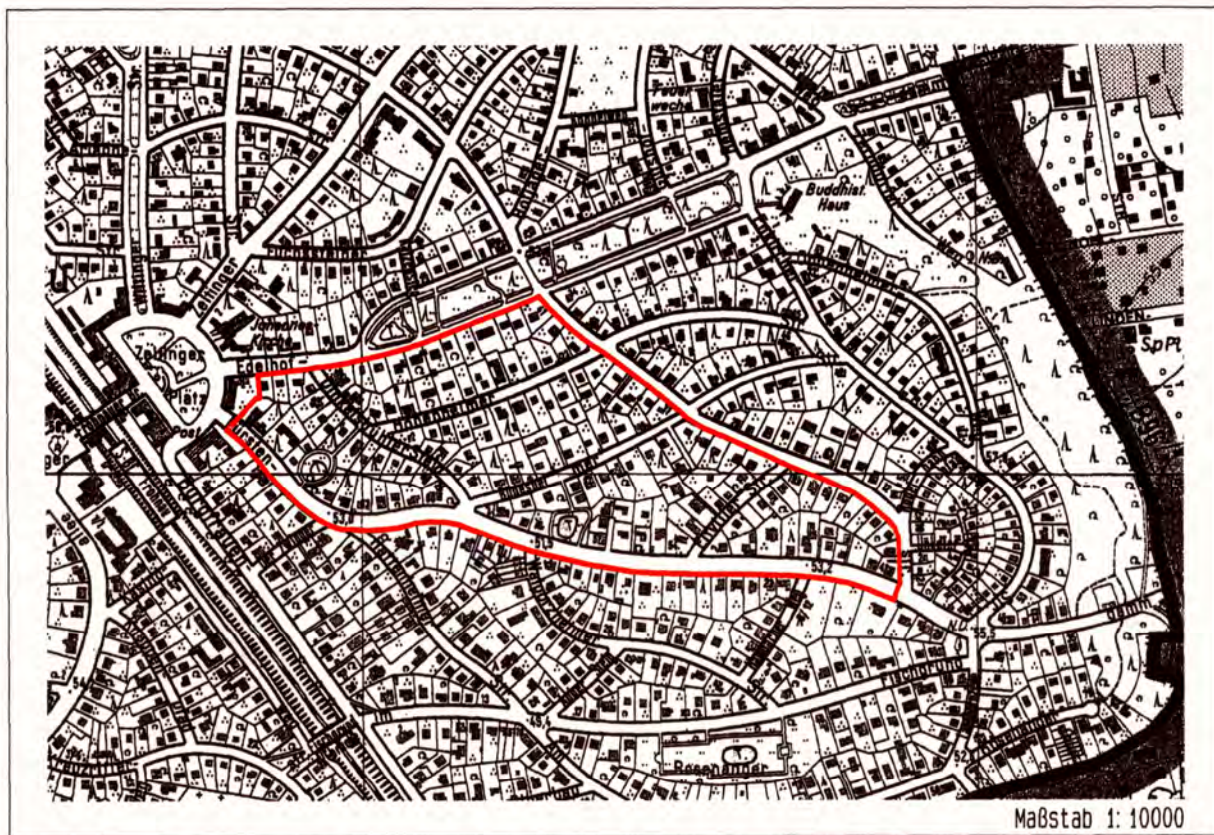


Übersichtskarte



Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 28.7.2004

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 28.2.2006



Textliche Festsetzungen:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 m² haben.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugrundstücke ohne rückwärtige Baugrenze sind hinter der straßenseitigen Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.
- Die Baugrundstücke innerhalb der Flächen abdefa und ghij sind in voller Tiefe überbaubar.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit Baukörperausweisung hinter einer Tiefe von 7m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind hinter einer Bebauungstiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, Garagen oder offene Garagen an der Nachbargrenze unzulässig.
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind die Straßenbaumreihen und Baumalleen mit ihren historischen Arten und Sorten und in ihren historischen Pflanzfluchten bzw. Pflanzabständen zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein für die Gartenstadt Frohnau typischer Baum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für die Gartenstadt Frohnau typischen Bäume einzurechnen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B ; C,D ; E,F ; G,H,I und J,K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenflächen) sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen zu gestalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste:
Zu den für das Siedlungsgebiet typischen Bäumen 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 Bergulme (*Ulmus glabra*).

Bebauungsplan XX-25d

für das Gelände zwischen dem Grundstück Zeltlinger Platz 16, Edelhofdam (südlich der Grünanlage), Markgrafenstraße und Fürstendam sowie für den Fürstendam zwischen Zeltlinger Platz 16 und Markgrafenstraße

(in zwei Blättern)
im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Frohnau

Nachrichtliche Übernahme

In der Denkmalliste Berlin (Stand 15. Mai 2001/ABL Nr. 29/14.06.2001, S. 2498) sind folgende Gartendenkmale eingetragen:

Straßen- und Grünflächensystem Frohnau. 1909 von Brix & Genzmer und Ludwig Lesser (siehe Ensemble Ludolfingerplatz 1-5 und Baudenkmale Edelhofdam; Hainbuchenstraße 64/76; Oranienburger Chaussee; Sigismundkors) **Polaplatz** **Regenspeicheranlagen** **Schmuckplatz am Edelhofdam**, zwischen Nr. 12/52 und 15A/49 **Hainbuchenstraße 64/76, Friedhof Frohnau** **Im Fischgrund, Rosenanger** **Ludolfingerplatz** **Ludwig-Lesser-Park** **Oranienburger Chaussee, Pilz** **Polaplatz** **Regenspeicheranlagen** **Schmuckplatz am Edelhofdam**, zwischen Nr. 64/74 und 61/69A **Sigismundkors**, zwischen Ludolfingerplatz und Tannenstraße **Sigismundkors/Ecke Maximiliankors**, Pilz **Willingen Straße** **Zeltlinger Platz**

Hinweis: Alle Grundstücke im Geltungsbereich unterliegen der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau, Bezirk Reinickendorf von Berlin vom 18. April 1997

Zeichenerklärung
Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen
Kleinsiedlungsgebiet	KS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	RS	Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	BS	als Höchstmaß	z.B. III-IV
Darstellung	DA	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Mischgebiet	MI	zwingend	z.B. III-IV
Kerngebiet	KE	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. EH
Industriegebiet	IN	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. DH
Sondergebiet (Erhaltung)	SE	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. HG
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. EH+DH
Wochenendhausgebiet	WO	Geschlossene Bauweise	z.B. G
Umsiedlungsgebiet	US	Baulinie	z.B. (6,25 m; 7,5 m; 10 m)
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	z.B. 100 w/m	Baugrenze	z.B. (6,25 m; 7,5 m; 10 m)
Geschossflächenzahl	z.B. GF 400 m ²	Linie zur Abgrenzung d. Umlanges von Abwässerungen	z.B. (6,25 m; 7,5 m; 10 m)
als Höchstmaß	z.B. GF 400 m ²	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 10 m
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m ²	als Höchstmaß	z.B. 10 m
Geschossflächenzahl	z.B. GF 400 m ²	Firsthöhe	z.B. FH 10 m
als Höchstmaß	z.B. GF 400 m ²	Oberrande	z.B. OR 10 m
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m ²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 10 m
Baumassenzahl	z.B. BA 4000 m ²	zwingend	z.B. OK 10 m
Baumasse	z.B. BA 4000 m ²	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. SP
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. G		

Verkehrsflächen	Zeichen	Verkehrsflächen	Zeichen
Straßenverkehrsflächen	z.B. Straße	Straßenbegrenzungslinie	z.B. Straße
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. öffentliche Parkfläche	Bereich ohne Einfaß	z.B. Straße
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. Fußgängerbereich	Bereich ohne Ausfahrt	z.B. Straße
Private Verkehrsfläche	z.B. Fußgängerbereich	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. Straße
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. Abfallentsorgung	Öffentliche und private Grünflächen	z.B. Öffentliche Grünflächen
z.B. Gedruckter Plan	z.B. Traktatplan	Fläche für die Landwirtschaft	z.B. Fläche für die Landwirtschaft
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. Hochspannungsleitung	Fläche für Wald	z.B. Fläche für Wald
Unterirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. Hochspannungsleitung	Wasserfläche	z.B. Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Zeichen	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Zeichen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Bäume

Sonstige Festsetzungen	Zeichen	Sonstige Festsetzungen	Zeichen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. Immissionsschutz	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. Immissionsschutz
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. Freizuhaltende Flächen	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. Freizuhaltende Flächen
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B. Hotel	Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B. Hotel
Sichtfläche	z.B. Sichtfläche	Sichtfläche	z.B. Sichtfläche
Mit Fahr-, Fuß- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. Belastende Flächen	Mit Fahr-, Fuß- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. Belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. Stellplätze	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. Stellplätze
Garagen	z.B. Garagen	Garagen	z.B. Garagen
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze	z.B. Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen	z.B. Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen	z.B. Gemeinschaftsgaragen

Nachrichtliche Übernahmen	Zeichen	Nachrichtliche Übernahmen	Zeichen
Naturschutzgebiet	z.B. Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	z.B. Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet	z.B. Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	z.B. Landschaftsschutzgebiet
Naturschutzgebiet	z.B. Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	z.B. Naturschutzgebiet
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. Geschützter Landschaftsbestandteil	Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. Einzelanlage	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. Einzelanlage
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. Gesamtanlage	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. Gesamtanlage
Erhaltungsbereich	z.B. Erhaltungsbereich	Erhaltungsbereich	z.B. Erhaltungsbereich

Eintragungen als Vorschlag	Zeichen	Eintragungen als Vorschlag	Zeichen
Gebäude	z.B. Gebäude	Gebäude	z.B. Gebäude
Stellplatz	z.B. Stellplatz	Stellplatz	z.B. Stellplatz
Garage	z.B. Garage	Garage	z.B. Garage
Tiefgarage	z.B. Tiefgarage	Tiefgarage	z.B. Tiefgarage
Kinderspielfeld	z.B. Kinderspielfeld	Kinderspielfeld	z.B. Kinderspielfeld

Planunterlage	Zeichen	Planunterlage	Zeichen
Mehr- oder öffentliches Gebäude mit Geschosswahl und Dachstuhl	z.B. Mehr- oder öffentliches Gebäude	Mehr- oder öffentliches Gebäude mit Geschosswahl und Dachstuhl	z.B. Mehr- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. Wirtschafts-, Industriegebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. Wirtschafts-, Industriegebäude
Parkhaus	z.B. Parkhaus	Parkhaus	z.B. Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosswahl	z.B. Unterirdisches Bauwerk	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosswahl	z.B. Unterirdisches Bauwerk
Brücke	z.B. Brücke	Brücke	z.B. Brücke
Gewässer	z.B. Gewässer	Gewässer	z.B. Gewässer
Geländehöhe, Strahlhöhe	z.B. Geländehöhe	Geländehöhe, Strahlhöhe	z.B. Geländehöhe
Landschafts- und Naturdenkmal (Laud., Naturdenkmal)	z.B. Landschafts- und Naturdenkmal	Landschafts- und Naturdenkmal (Laud., Naturdenkmal)	z.B. Landschafts- und Naturdenkmal
Schornstein	z.B. Schornstein	Schornstein	z.B. Schornstein
Zaun, Hecke	z.B. Zaun, Hecke	Zaun, Hecke	z.B. Zaun, Hecke
Hochspannungsleitung	z.B. Hochspannungsleitung	Hochspannungsleitung	z.B. Hochspannungsleitung

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 9. März 2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau-, Grundstücks- und Gebäudemangement

für den Leiter der Abteilung

Stadt- u. Regionalplanung

Heimuth-Poland

Fachbereichsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde

in der Zeit vom 7.6.2004 bis einschließlich 8.7.2004 und mit Deckblatt vom 28.7.2004 erneut in der Zeit

von 6.9.2004 bis einschl. 20.9.2004 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 28.7.2004

am 13.4.2005 beschlossen.

Berlin, den 20.4.2005

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bau-, Grundstücks- und Gebäudemangement

Stadt- u. Regionalplanung

Heimuth-Poland

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 7.2.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

M. Manjura

M. Wegner

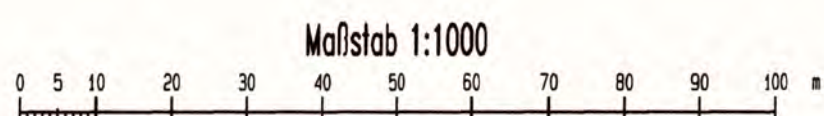
Die Verordnung ist am 17.2.2006 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 132 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: Februar 2001

XX-25d Blatt 1



Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 28. 2.

