# Bebauungsplan XX–25e

für das Gelände zwischen dem Grundstück Zeltinger Platz 17-18, Zeltinger Straße, Zerndorfer Weg und Edelhofdamm sowie für die Zeltinger Straße zwischen Zeltinger Platz 15 und Zerndorfer Weg und dem Edelhofdamm zwischen Aemstaler Straße und Zeltinger Platz 16

**(in zwei Blättern)**
**im Bezirk Reinickendorf**
**Ortsteil Frohnau**

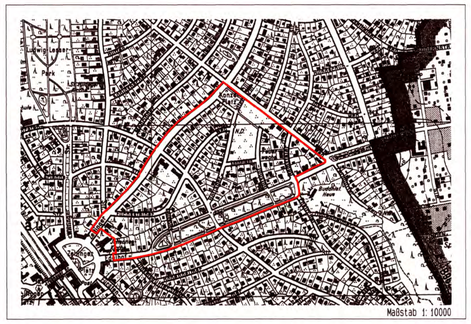
## Textliche Festsetzungen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazu gehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 m² haben.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Baugrundstücke ohne rückwärtige Baugrenze sind hinter der straßenseitigen Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.
6. Das Baugrundstück innerhalb der Fläche abcda ist in voller Tiefe überbaubar.
7. 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.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind hinter einer Bebauungstiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, Garagen oder offene Garagen an der Nachbargrenze unzulässig.
9. 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.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. 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.
12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B ; C,D ; E,F und G,H,I,J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
13. 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.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.
13. 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).

## Übersichtskarte




## 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 Edelhofdamm; Hainbuchenstraße 64/76; Oranienburger Chaussee; Sigismundkorso)

Donnersmarckplatz
Edelhofdamm, zwischen Nr. 12/52 und 15A/49
Hainbuchenstraße 64/76, Friedhof Frohnau
Im Fischgrund, Rosenanger
Ludolfingerplatz
Ludwig-Lesser-Park
Oranienburger Chaussee, Pilz
Poloplatz
Regenspeicherteichanlagen
Schmuckplatz am Edelhofdamm, zwischen Nr. 64/74 und 61/69A
Sigismundkorso, zwischen Ludolfingerplatz und Tannenstraße
Sigismundkorso/Ecke Maximilliankorso, Pilz
Wiltinger Straße
Zeltinger 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

- 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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — z.B. WR ZWO
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß — z.B. 0,7
- Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß — z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche als Höchstmaß — z.B. GF 600 m²
- Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Bauweise: Baugrenze — z.B. BAU
- Bauweise: Baulinie — z.B. BAU 4000 m²

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

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. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern / sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen
- 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
- 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. III–IV
  - zwingend — z.B. V
- 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 m über Gehweg
  - Firsthöhe — z.B. FH 18,5 m über NHN
  - Oberkante — z.B. OK 124,5 über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 124,5 m bis 134,5 m über NHN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen / Sträuchern / sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) — z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - 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

### Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet — NSG
- Landschaftsschutzgebiet — LSG
- Naturdenkmal — ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil — LB
- Einzelanlage, die den Denkmalschutz unterliegt — D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt — DENKMALBEREICH
- Erhaltungsbereich — ERHALTUNGSBEREICH
- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — WASSERSCHUTZGEBIET
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — LUFTVERKEHR
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — BELASTETE BÖDEN
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

### Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage — Ga 1
- Tiefgarage — TGa 1
- Kinderspielplatz — K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

### Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Dachform)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer — z.B. See
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) — z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 494
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Bauliche Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 9. März 2004

**Bezirksamt Reinickendorf von Berlin**
Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement
für den Leiter der Abteilung
M. Wegner
Bezirksstadtrat

Vermessung
Hinsch
Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung
Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 7.6.2004 bis einschließlich 8.7.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 13.4.2005 beschlossen.
Berlin, den 20.4.2005

**Bezirksamt Reinickendorf von Berlin**
Bau-, Grundstücks- und Gebäudemonagement
Stadt- u. Regionalplanung
Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund 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, Bezirksbürgermeisterin
M. Wegner, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.2.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 133 verkündet worden.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 6.3.2006

BEZIRKSAMT REINICKENDORF · BAUAMT · BERLIN

XX–25e Blatt 1

Planunterlage: ALK Berlin 1:1000
Stand: März 2001

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 6.3.2006

BEZIRKSAMT REINICKENDORF · BERLIN ·

XX–25e Blatt 2