

A detailed street map of a city area, likely Berlin, showing a grid of streets and a red outline highlighting a specific urban block. The map includes labels for various streets and landmarks, and a scale bar at the bottom right indicates a scale of 1:10000.

Am Eichenhain, Karmeliterweg, Donnersmarkallee sowie für den Sigismundskorso zwischen dem Grundstück Sigismundskorso 68-70 und Alleenstraße, für die Alleenstraße zwischen Sigismundskorso und Welfenallee, für die Welfenallee zwischen Alleenstraße und Ortsteilgrenze zu Tegel, für die Straße Am Eichenhain zwischen Ortsteilgrenze zu Heiligensee und Karmeliterweg, für den Karmeliterweg zwischen Am Eichenhain und Donnersmarkallee und für die Donnersmarkallee zwischen Karmeliterweg und Donnersmarkplatz

Zeichenerklärung

Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugängen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	§ 4 BauNr.	NR	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	§ 4 BauNr.	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNr.	WR	Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet	§ 4 BauNr.	WR	als Höchstmaß	z.B. III
Darfstadt	§ 4 BauNr.	MR	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet	§ 4 BauNr.	MR	zwingend	z.B. IV
§ 4 BauNr.	MR			
Gewerbegebiet	§ 4 BauNr.	GE	Direkte Abgrenzung	
Industriegebiet	§ 4 BauNr.	GI	Nur Einzelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erhaltung)	§ 4 BauNr.	SG	Nur Doppelhäuser zulässig	
z.B.			Nur Hausgruppen zulässig	
			Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Sonstiges Sondergebiet	§ 4 BauNr.	SG	Geschlossene Bauweise	z.B. 4 oder 2 oder 3 Baukörper
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 4 BauNr. 1 oder 2 BauNr.	NR	Baulinie	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNR
Geschlossen (Gesamtsiedlung)	z.B.	NR	Baugrenze	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNR
als Höchstmaß	z.B.	NR	Liste zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwechslungen	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	NR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
Geschlossen (als Höchstmaß)	z.B.	NR	als Höchstmaß	
als Höchstmaß	z.B.	NR	Freifläche	z.B. TH 12,4 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	NR	Firsthöhe	z.B. FH 12,5 m über NN
Baueschraffzahl	z.B.	NR	Baugrenze	z.B. OK 10,1 m über NN
Bauweise	z.B.	NR	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 10,1 m über NN 10,1 m über NN
			zwingend	z.B. OK 10,1 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B.	z.B.	z.B.	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.
Verkehrsf lächen				
Strassenverkehrsfl ächen			Strassenbegrenzungslinie	
z.B. öffentliche Verkehrsfl ächen			Bereich ohne Einfahrt	Strassenbreite
z.B. öffentliche Parkfl äche			Bereich ohne Einfahrt	Strassenbreite
Private Verkehrsfl äche			Bereich ohne Einfahrt	Strassenbreite
F lächen für Versorgungsanlagen,			Örtliche und private Grünfl ächen	
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung			z.B.	
sowie für Ablagerungen			Öffentliche Parkanlagen	
			z.B.	
z.B. Gasdruckregler			Private Parkanlagen	
z.B. Trafostation			z.B.	
Öberirdige Hauptversorgungsleitungen			F läche für die Landwirtschaft	
Hochspannungsleitung			F läche für Wald	
			Wasserfl äche	

Anplantungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgestaltung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgestaltung von Flächen mit Bäumen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzung von			Erhaltung von	
Bäumen			Bäumen	
sonstige Bepflanzungen			sonstige Bepflanzungen	
Umgestaltung von Flächen zum Schutz vor Prügeln und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			Umgestaltung von Flächen für Bepflanzungen nach § 3 Abs. 1 BauNutzG	
			Kombination mit anderen Flächennutzungen möglich	
Sonstige Festsetzungen			Umgestaltung der Gemarkte, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Landwirtschaftsgesetzes bestimmte landwirtschaftliche Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Landwirtschaftsgesetzes			Anlage	
Umgestaltung von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			Höhegrenze bei Festsetzungen im Weiter über MNN	z.B. 0,5 m
Besondere Nutzungsweg von Flächen			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Straßenfl äche			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Mit Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen			Umgestaltung der Flächen für	
Umgestaltung der Flächen für			Gargengebäude mit Dachschallplan	mit Angabe der Deckhöhe
Straßenfl äche			Tiefgaragen	mit Angabe der Deckhöhe
Gargen			Gemeinschaftsspielanlagen	mit Angabe der Deckhöhe
Gemeinschaftsspielplätze			Gemeinschaftsanlagen	
Gemeinschaftsspielanlagen				

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet			Wasserfl äche	
Naturschutzgebiet			Wasserschutzgebiet (Grundwasserzonen)	
Geschützter Landschaftsteil (Naturschutzgebiet)			Umgestaltung der Flächen für den Luftverkehr	
Umgestaltung der Flächen, die dem Naturschutz unterliegt			Umgestaltung der Flächen, die dem Naturschutz unterliegt	
Gesamtheit (Ensemble), die dem Naturschutz unterliegt			Bahnanlage	
Erhaltungsbereich			Strabenhahn	

Nachrichtliche Übernahmen

Eintragungen als Vorschlag			Hochstraße	
			Tierstraße	
			Brücke	
			Tierfl äche	
			Industrieplatz (im Ausschnitt gezeichnet)	

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufstellerräumen in anderen als Vorgeschoßsen einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsebenen 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. Die Baugrundstücke innerhalb der Flächen abcd, efgh, ijkl und mnop sind 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, Gärten oder offene Gärten an der Nachbargrenze unzulässig.
9. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind die Straßenbaumreihen und Baumalleen mit ihren historischen Arten und Sorten und in ihren historischen Pflanzflächen 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 Stämmumfang 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 Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Flächen (Vorgartenflächen) sind gärtnerisch mit Stauden und Gehäuzen zu gestalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.
13. 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, Fugenrguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und bauseitlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzenliste:
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*).

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

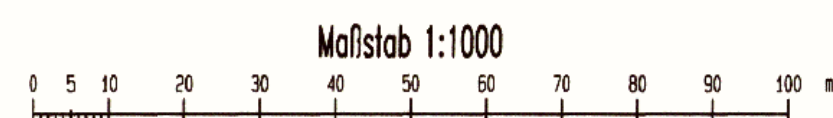
Donnersmarktplatz
Edelhofdamm, zwischen Nr. 12/52 und 15A/49
Hainbuchenstraße 64/76, Friedhof Frohnau
Im Fischgrund, Rosenanger
Ludolfingerplatz
Ludwig-Lesser-Park
Oranienburger Chaussee, Pilz
Poloplatz
Regenspiegelmühlengraben
Schmuckplatz am Edelhofdamm, zwischen Nr. 64/74 und 61/69A
Sigismundkors, zwischen Ludolfingerplatz und Tannenstraße
Sigismundskors/Ecke Maximiliankors, Pilz
Wiltfing Straße
Zellinger Platz

Folgende Grundstücke sind Teil eines Denkmalbereiches (Gesamtanlage):
 Donnersmarkallee 27/29
 Forstweg 38/70
 Olwenstraße 1/7, 15/19
 Wifentallee 72/74
 Zwergenweg 1, 3, 4, 5 und 6

Ortsteil Heiligensee



XX-25v Blatt 1



Die vorstehende Zeichnung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Bebauungsverordnung 1990 (PlanVO) vom 08. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 9. März 2004

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau, Grundstücks- und Gebäudemangement

Vermessung
Hinsch
Fachbereichsleiter

für den Leiter der Abteilung
M. Wegner
Bezirksstadtrat
Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung
Helmut-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 7.6.2004 bis einschließlich 8.7.2004
öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 27.9.2004
am 13.4.2005 beschlossen.

Berlin, den 20.4.2005

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau-, Grundstücks- und Gebäudemangement
Stadt- u. Regionalplanung
Helmut-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan mit Deckblatt v. 12.7.2005 ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs.5 Satz 1 und § 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. Warijola
Bebauungsplanreferent

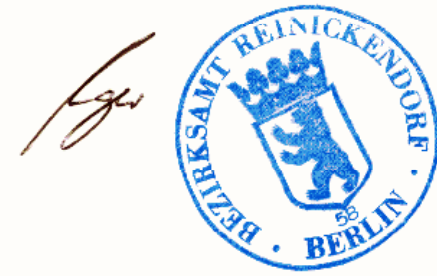
M. Wegner
Bebauungsleiter

Die Verordnung ist am 17.2.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 150 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 27.9.2004

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 24.5.2006



Anschluss Blatt 1

Ortsteil Heiligensee

