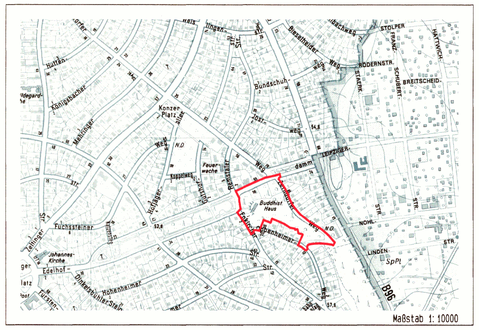
Bebauungsplan XX-282

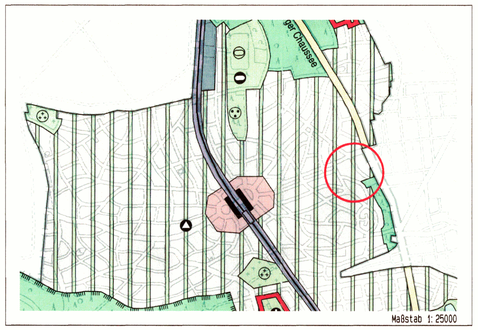
für das Grundstück Edelhofdamm 56 / Zerndorfer Weg 88, für die Grundstücke Edelhofdamm 54, 58/62, Zerndorfer Weg 80/86 und Enkircher Straße 1, sowie für Abschnitte des Edelhofdammes, der Enkircher Straße, des Oppenheimer Weges und des Zerndorfer Weges.

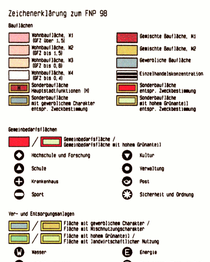
im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Frohnau

Übersichtskarte



Ausschnitt aus FNP 98





Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind gem. § 20 Abs. 3 S.2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Im reinen Wohngebiet sind als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Einrichtungen für Abfallbehälter (Mülltonnen) zulässig.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

5. Im reinen Wohngebiet ist pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein gebietstypischer großkroniger Waldbaum (Stieleiche oder Kiefer) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, einzurechnen.

6. Im reinen Wohngebiet 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 oder Betonierungen sind unzulässig.

7. 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.

Hinweis

Für das Grundstück Edelhofdamm 56 / Zerndorfer Weg 88 ist die Waldumwandlung gemäß § 5 Abs. 2 LWaldG genehmigungspflichtig.

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.

Maßstab 1:1000

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

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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — z.B. WR 2 Whg
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl — z.B. 3,0
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. SCHULE
- Grundflächenzahl — z.B. 0,4
- Grundfläche — z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß — z.B. (II)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (II - V)
  - zwingend — z.B. (III)
- 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 des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe — z.B. FH 15,5 m über NN
    - Oberkante — z.B. OK 124,5 m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5 m über NN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
- Höhenlage Oberkante Straße — z.B. 35,4 m über NN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler (G)
- z.B. Trafostation (T)
- Überirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserflächen

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
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze — St
  - belastende Flächen
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Go
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) — GD 3
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — TGa
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GTGa
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
  - Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von 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

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — EN
- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten — NSG
  - Landschaftsschutzgebieten — LSG
  - flächenhaften Naturdenkmalen — FND
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — BD
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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 (mit Angabe der Geschosse) — Go
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschoßzahl)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschoßzahl)
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — N.D. N.D. Findl
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 49 286 60 / 12 / 20
- 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 28. März 2000

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau, Grundstücks- und Gebäudemanagement

Vermessung
Hinsch
Fachbereichsleiter

Stadt- u. Regionalplanung
Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

M. Wegner
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 5.3.2001 bis einschließlich 5.4.2001 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 3.4.2003
am 12.1.2005 beschlossen.
Berlin, den 12. Januar 2005

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

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 von heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 26.April 2005

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Manfiles Wanjura
Bezirksbürgermeisterin

Michael Wegner
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.5.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 280 verkündet worden.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt
Berlin-Wittenau, den 28.7.2005

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 3.4.2003

(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

XX-282

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Stand: 08.2000