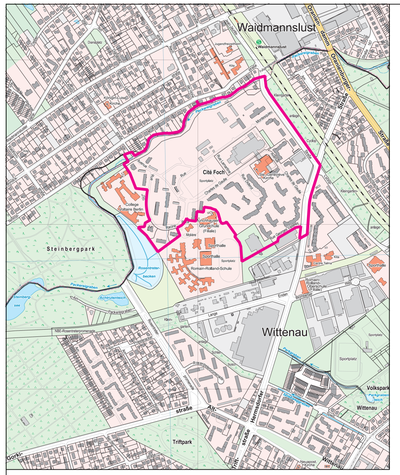
Bebauungsplan XX-277a

für die Wohnsiedlung "Cité Foch" südlich des Packereigrabens,
westlich der Jean-Jaurès-Straße, nordwestlich der Hermsdorfer Straße
und östlich des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt
der Jean-Jaurès-Straße, der Hermsdorfer Straße und des Packereigrabens

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteile Wittenau und Waidmannslust



Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dieses gilt nicht für erforderliche Wege und Zufahrten.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Diese Verpflichtung gilt nicht für die erforderlichen Wege und Zufahrten, für Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die bereits vorhandenen Bäume, die den vorgenannten Kriterien entsprechen, mit einzurechnen.
5. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die zu pflanzenden Bäume können auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 geforderten Bäume angerechnet werden.
6. Dachflächen sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf höchstens 30 % betragen. Bei Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
7. Innerhalb der Flächen a, b und c mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
8. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
9. Die Flächen B, C, D und E sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

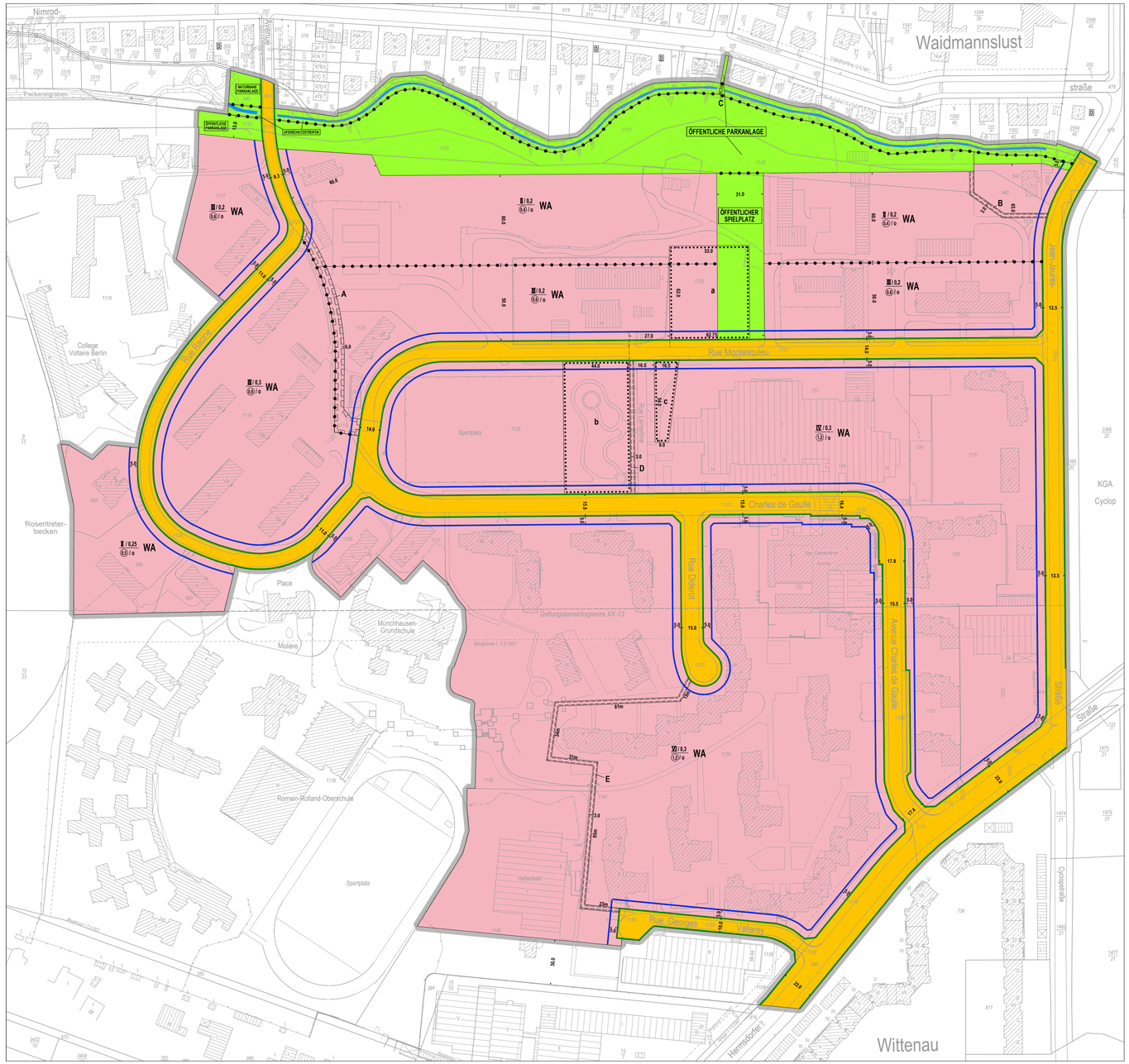
Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste

Zu den für den städtischen Übergangsbereich gebietstypischen Bäumen zählen nachfolgende heimische Baumarten:

Quercus robur (Stieleiche), Traubeneiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus).



Maßstab 1 : 1500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 m

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: 04/2014

Ergänzt wurde die Planunterlage durch diverse Messungen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

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 2 Wo
- 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
- 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. (V)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie
- 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 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z. B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

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

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

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
- 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) 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 N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch Straßenbahn

Eintragung 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 Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- 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 ; 66/9 ; Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 06. August 2015

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe

Vermessung — Stadtplanung und Denkmalschutz

Fachbereichsleiter — Bezirksstadtrat — Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
Stadtplanung und Denkmalschutz

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

Entwurf
Noch nicht rechtsverbindlich!

XX-277a