Bebauungsplan 12-69

für das Gelände zwischen der Ziekowstraße, der Oeserstraße unter Einschluss der Grundstücke Oeserstraße 40 / 42 / 44; 46A - 46C und dem Altenhofer Weg sowie eines 12 m breiten Geländestreifens südlich der Oeserstraße 46C einschließlich der zugeordneten Straßen- und Grünflächen;

für das Grundstück Eschachstraße 58, Ziekowstraße 117, die Grundstücke der Ilerzeile, die Grundstücke der Stillachzeile einschließlich der zugeordneten Straßenflächen und unter Einschluss der Straßenflächen der Trettachzeile, sowie einer Teilfläche des Trepliner Weges und der Conradstraße;

für die Grundstücke Ziekowstraße 116 / 118, Oeserstraße 1 - 43 einschließlich der zugeordneten Straßenflächen;

im Bezirk Reinickendorf, Ortsteile Tegel und Borsigwalde

Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

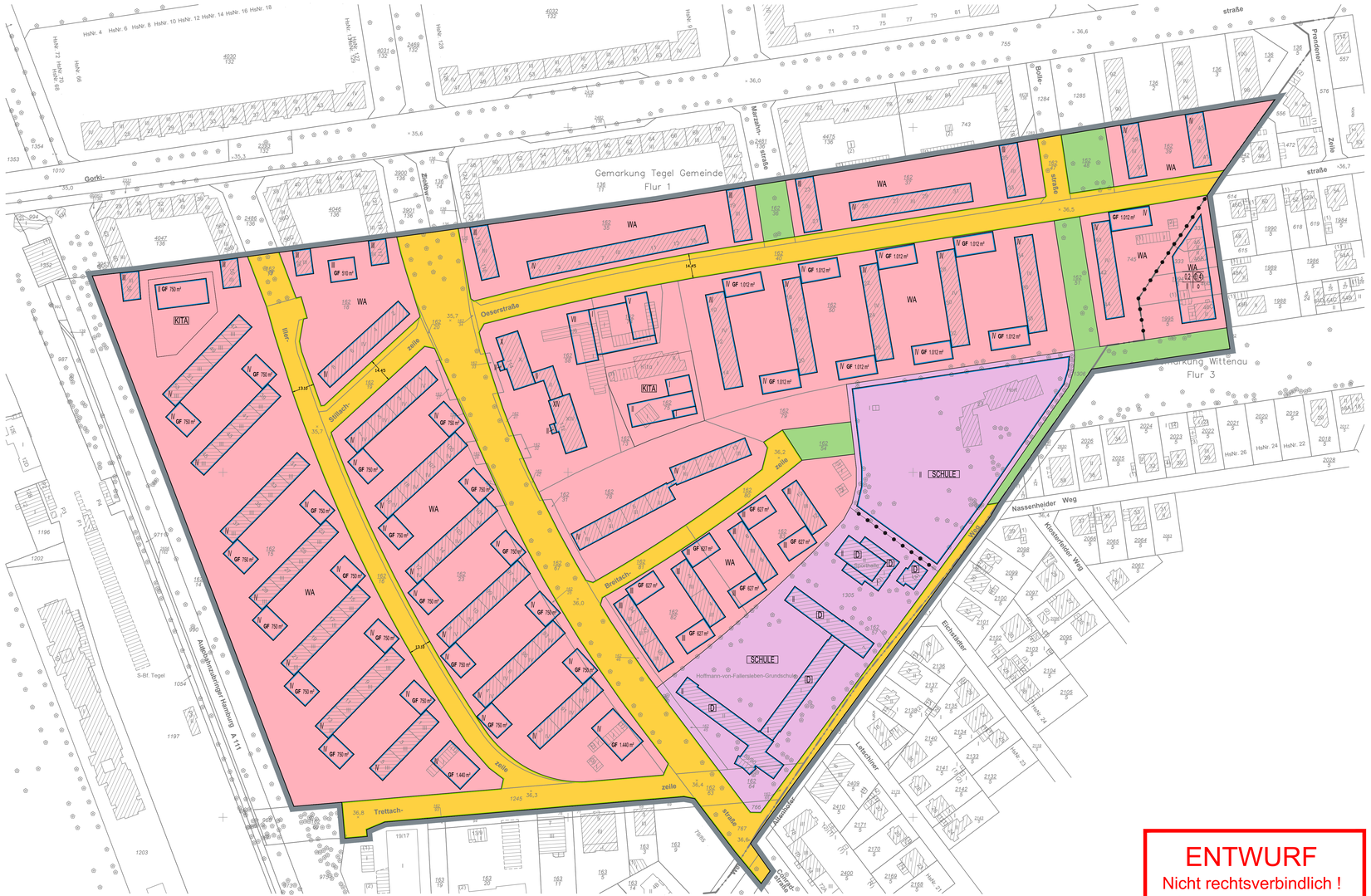
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Baugebiet zusätzlich erbracht wird.

3. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

#. weitere Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.



N

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

Maßstab 1: 1.000

Planunterlage: _____

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

ENTWURF
Nicht rechtsverbindlich !
Stand: 16.05.2019

Zeichenerklärung
Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 10 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
SO ERHOLUNG GRÜNANLAGE
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
SO GARTENBAUBETRIEB

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) WE max. 2

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO) GFZ
als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO) GFZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO) GRZ 0,4
als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO) GRZ

Baumassenzahl (§ 16 BauNVO) BMZ
Baumasse (§ 16 BauNVO) BM 400 m³

Grundflächen (§ 16 BauNVO) GR
Grundfläche (§ 16 BauNVO) GR 60 m²

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) II
als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) II - IV
zwingend (§ 16 BauNVO) IV

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise
Abweichende Bauweise
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Anbaugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe FH 15,8 m über NHN
Drachenhöhe DH 15,4 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß
zwingend DH 15,4 m bis 16,1 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
Private Verkehrsflächen
Fußgängerbereich
Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie
Bereich eines Gutachtens
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
Hochspannungsleitung

Wasserflächen

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
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Verbesserung des Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zur Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kompensation mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und zur Ermöglichung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Umgrenzung von Flächen mit besonderen Eigenschaften
Mole
Wellenbrecher
Regelung eines einheitlichen Fußzonen
Umgrenzung von Flächen für Garagen
Gemeinschaftsanlagen
Garagen
Gemeinschaftsanlagen
Gemeinschaftsgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Erosionsgefährdeter Hang
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Lärmschutz
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlagen
Bundesstraßen

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Bebaubar
Garage
Tiefgarage
Kinderspielplatz
Hochbaute
Tiefbaute
Brücke
Industriebahn (in Ausnutzung genommen)

Planunterlage

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gesetzliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt

Vermessung — Stadtplanung und Denkmalschutz

Fachbereichsleiter — Fachbereichsleiter

Bezirksstadtrat

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. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanung und Denkmalschutz

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches 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.