Bebauungsplan XV-26

für das Gelände zwischen Dorothea-Viehmann-Straße, Zum Alten Windmühlenberg, den Grundstücken Zum Alten Windmühlenberg 22 und 24, Rübezahlallee 61, 78 und 79, Schneewittchenstraße 6 - 7A und Jungfernsteg 3, 4, 8 und 10 und Wegedornstraße sowie den Flurstücken 336, 337 und 338 Gemarkung Glienicke, Flur 15 und der Dorothea-Viehmann-Straße zwischen Wegedornstraße und Dorothea-Viehmann-Straße 14

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 kann bei den Baukörpern:

- des Typs A ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 4,00 m betragen.
- des Typs B ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,30 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.
- des Typs D ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,90 m und einer Länge von jeweils bis zu 4,40 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 0,50 m betragen.
- des Typs E ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,80 m und einer Länge von jeweils bis zu 5,30 m zugelassen werden. Der Abstand zwischen den Balkonen muss mindestens 7,00 m betragen.
- des Typs F ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 1,20 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.
- des Typs G ein Vortreten von Balkonen und Terrassen mit einer Tiefe bis zu 2,40 m und einer Länge von jeweils bis zu 6,80 m zugelassen werden.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.

5. Die Flächen H sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Außenwandflächen an den mit einer Signatur (Wellenlinie) gekennzeichneten Baugrenzen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Dachflächen der Baukörper der Typen A, B und E extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

8. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze an der Dorothea-Viehmann-Straße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die festgesetzten Stellplätze abseits der Dorothea-Viehmann-Straße mit mehr als sechs Stellplätzen sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist pro 340 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist pro 170 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

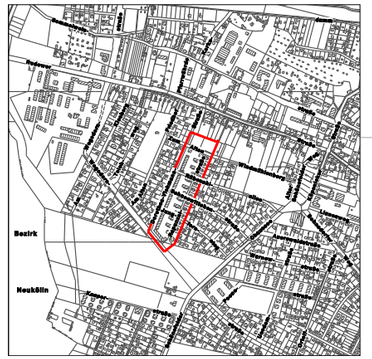
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

Übersichtskarte 1:10000



Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Mai 1994

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20. September 2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-26 vom 27.10.1994 übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodenordnungsbüro

Im Auftrag

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO WK
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. WOCHENEND/FERIENHAUSGEBIET
Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen § Abs.4 BauNVO WR 2Whg
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (0,8)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,8 bis 1,2
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 800m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 800m²
Baumassenzahl z.B. 7,0
Baumasse z.B. BM 400m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 1100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
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 § 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO
Linie zur Abgrenzung d. Anlagen von Abweichungen § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 15,8m über NHN
Sheddhöhe z.B. SH 14,2m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. SH 11,2m bis 13,4m über NHN
zwingend z.B. SH 13,4m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche z.B. PARKANLAGE
Private Verkehrsflächen z.B. PRIVATSTRASSE

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Straßenseite

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. ABFALLBEHÄLTER
z.B. Gasdruckregler z.B. Trafostation

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen Sträuchern
sonstiges Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen Sträuchern
sonstiges Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes

Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Garagen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze
Garagen mit Angabe der Geschosszahl
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosszahl

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL

Sichtflächen

Umgrenzung der Geltung von Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ▲ 86,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für
Garagen mit Geschosszahl z.B. Ga 2 bis
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl z.B. TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl z.B. GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Arkade

Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ▲ 86,4

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Sanierungsgebiet, die dem Geschosswohnbau unterliegt
Bauverbotszone (Erweiterte), die dem Geschosswohnbau unterliegt
Erholungsbereich

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
mit Strecken

Gebäude
Stellplatz
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz

Straßenbahn
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Ansicht gezeichnet)

Eintragung als Vorschlag

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Bauzaun z.B. Tzäun
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Bauarbeitsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 66, 15/2 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Meer, Süßwasser
Berlinkante
Sanierungsgebiet, 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. April 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 27.10.1994

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Plachetta
Amtsleiterin

Schmitz
Bezirksamtsdirektor

Stadtplanungsamt
Beth
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.12.1994 bis 2.1.1995 und erneut mit dem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausgelegt und wurde von der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 23.03.2006 mit dem Deckblatt vom 20. September 2005 beschlossen.

Berlin, den 30. März 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 19. Juni 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht
Bezirksbürgermeister

Schmitz
Bezirksamtsdirektor

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 440 verkündet worden.

XV-26