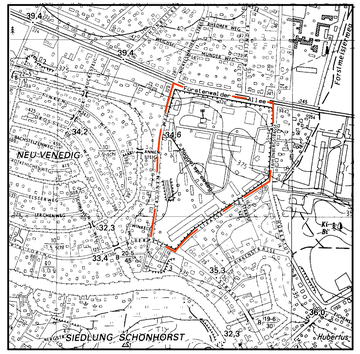
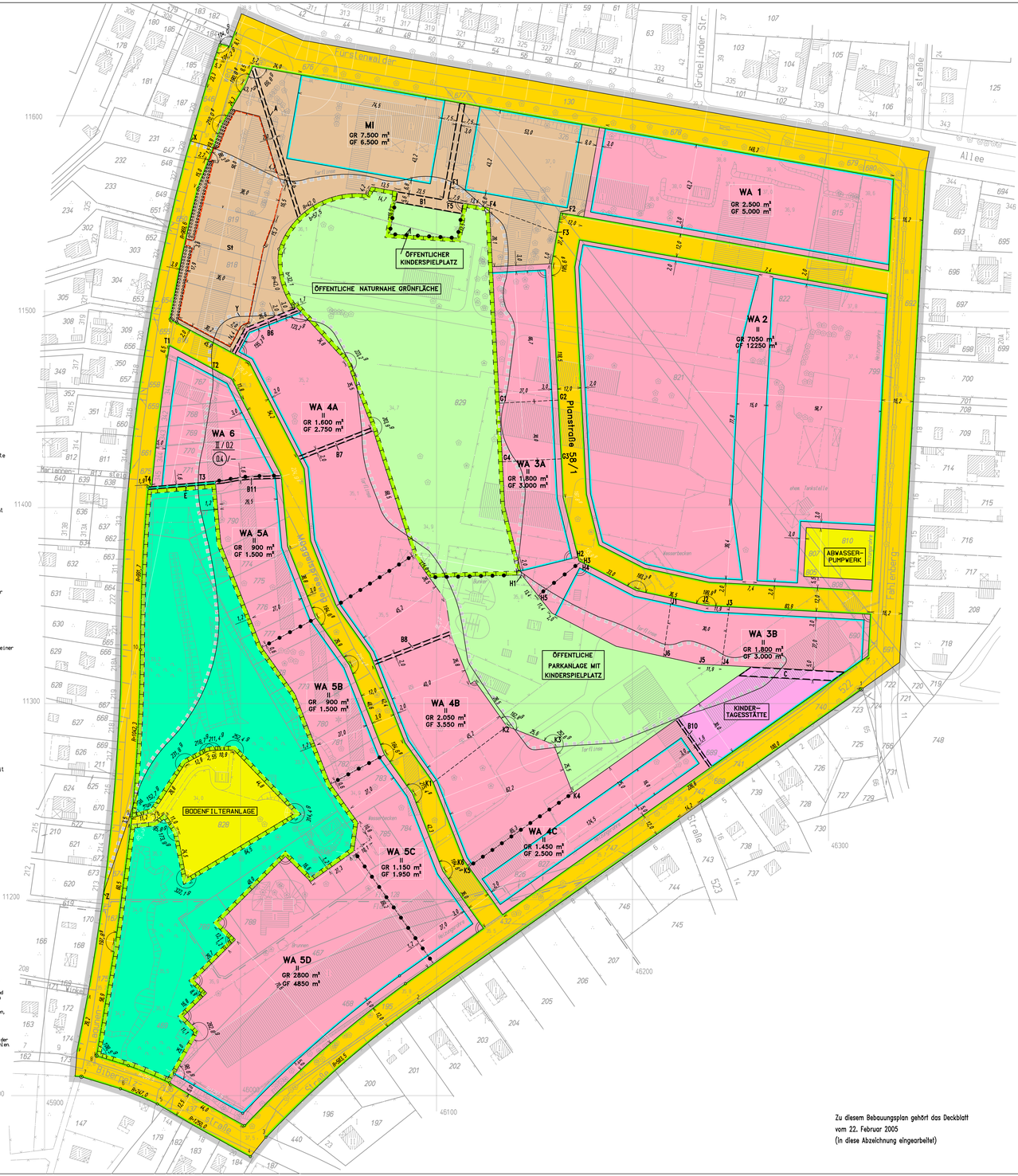
Bebauungsplan XVI – 58

für das Gelände zwischen
Fürstenwalder Allee, Fahlenbergstraße, Straße 522,
Biberpelzstraße und Lagunenweg sowie für die
Fahlenbergstraße zwischen Fürstenwalder Allee und Straße 522,
die Straße 522, die Biberpelzstraße zwischen Straße 522
und Lagunenweg und für den Lagunenweg

im Bezirk Treptow–Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf

Übersichtskarte 1 : 10000





Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans XVI–58,
festgesetzt am 15. Juni 2006, übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag

Koordinatenverzeichnis

	Y	X
1	46316.8	11307.3
2	46091.1	11147.3
3	46012.9	11078.7
4	46005.0	11068.8
5	45957.6	11095.7
6	45938.7	11103.4
7	45918.8	11109.6
8	45926.6	11120.3
9	45944.6	11241.8
10	45948.9	11327.4

Lagebezug: Soldner-Berlin
(Müggelberg Neu)

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen bis insgesamt 3.200 m² Geschossfläche zulässig, wobei ein Einzelhandelsbetrieb 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten darf.
5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI dürfen die Oberkanten der Decken der obersten Vollgeschosse eine Höhe von 46,0 m über NHN nicht überschreiten.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf maximal 8.000 m² Grundstücksfläche abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn Hausgruppen in Kombauweise errichtet werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann für die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr.6 zulässigen weiteren Vollgeschosse die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche ausnahmsweise um insgesamt bis zu 630 m² überschritten werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Hausformen eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die Hausformen eine Länge von 40,0 m nicht überschreiten.
10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auch Hausgruppen in Ketten-, Gartenhof- und in Kombauweise zulässig. Abweichend von der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzten Länge der Hausformen dürfen bei der Errichtung in diesen Bauweisen die Hausformen eine Länge von 72,0 m nicht überschreiten.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 dürfen die baurdnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auch auf den Grundstücksstellen, die der privaten Erschließung dienen und auf privaten Grünflächen, soweit sie Gemeinschaftseigenlum sind, liegen.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 kann bei der Errichtung von Hausgruppen die baurdnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsfläche bis auf einen Mindestabstand von 2,0 m unterschritten werden.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 müssen die Gebäude in Hausgruppen mindestens eine Breite von 5,0 m haben.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum als Hochstamm in einer Mindestqualität von 12 / 14 cm Stammumfang / Koniferen: Höhe 150–175 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
17. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Für die Erhaltung der Baumstandorte sind mindestens 6 m² große Baumscheiben vorzusehen.
18. Im Mischgebiet MI sind die Flächen zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen, mehrstufigen Gehölzfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 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 nicht zulässig.
20. Die Grünfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig den Erhalt von Mager- und Trockenrasen und sonstigen Sonderstandorten als nach landesrechtlichen Vorschriften geschützten Biotoptypen.
21. Die Waldfläche mit der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient vorrangig der Erhaltung von Bruchwald als nach Landesrecht geschütztem Biotoptyp.
22. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Die Flächen B1, B6, B7, B8, B10 und B11 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Fläche F1 F2 F3 F4 F5 F1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der Fläche B1 zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
25. Die Fläche G1 G2 G3 G4 G1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen naturnahen Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
26. Die Fläche H1 H2 H3 H4 H5 H1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
27. Die Fläche J1 J2 J3 J4 J5 J6 J1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,6 m zwischen der Planstraße 58/1 und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
28. Die Fläche K1 K2 K3 K4 K5 K6 K1 ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zwischen dem Müggelspreeweg und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
29. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der öffentlichen Parkanlage zu belasten.
30. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
31. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D sind Garagen einschließlich Carports bei der Errichtung von Hausgruppen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, die in die Gebäude integriert sind.
32. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C und WA 5D ist je Gebäude einer Hausgruppe nur jeweils ein Stellplatz zulässig.
33. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3A, WA 3B, WA 4A, WA 4B, WA 4C, WA 5A, WA 5B, WA 5C, WA 5D und WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Abweichend davon sind in allgemeinem Wohngebiet WA 4C Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliches Straßenland angrenzen, zulässig.
34. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4A, WA 4B und WA 5D sind Flächen vor dem Gebäude in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Grenze des Grundstücksteils, das zur privaten Erschließung dient, im Sinne von Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste Nr. 1 vom 21.01.2005

Pflanzliste Nr. 1	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Hinweise

1. Auf der gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sowie zusätzlich außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m sind vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterstellungen, vorzunehmen.
2. Zur genaueren Bestimmung der Flächen innerhalb der Fläche T1 T2 T3 T4 T1, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen durch ein Bodengutachten Aufschlußpunkte ermittelt werden. Nach Ermittlung der Aufschlußpunkte sind innerhalb dieser Fläche und außerhalb ihrer Umgrenzung in einem Abstand von 3,0 m vor der Errichtung von Gebäuden Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrunds und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit, wie z.B. Bodenaushub und Unterstellungen, vorzunehmen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzonen III B und III A des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Erkner.
4. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste Nr.2 vom 21.01.2005 empfohlen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

XVI-58

Planunterlage: ALK Berlin und ergänzende Eintragungen
Stand: Dezember 1999

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt
vom 22. Februar 2005
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zeichenerklärung
Festsetzungen

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
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO WOCHENENDHAUSGEBIET
(§ 11 Abs.2 BauNVO) SO UNTERGLAS

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) z.B. WE / 2WO

Geschossflächenzahl
als Höchstwert z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstwert z.B. (0,3) bis (0,7)

Geschossfläche
als Höchstwert z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstwert z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. (3,0)

Baumasse z.B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4

Grundfläche z.B. GR 1100 m²

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstwert z.B. III
als Mindest- und Höchstwert z.B. (II)
zwingend z.B. (II)

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 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)

Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstwert z.B. TH 12,4 m über Schweg
Traufhöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
Firsthöhe z.B. OK 136,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 118,0 m bis 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstwert z.B. (OK 124,5 m über NHN)
zwingend

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Einfahrt Straßenseite

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 GD z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE GAUERNLLI INGARTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Erhaltung von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kodexbindlich soll anderen Pflanzzielen möglich)

Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. REGEL

Sichtflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze Sta 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Bogenanfang

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Anbaude

Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Spielplätze

Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 D
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Koordinatenpunkte

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal

Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erholungsbereich

Wasserfläche

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)

Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bahnanlage
auch
Straßenbahn
Tarifzone Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage Ga 1
Tiefgarage TGa 1
Kinderspielplatz

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
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 85 / Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 438
Mauer, Stützmauer
Böschung
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 von 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 10. Januar 2000
Bezirksamt Köpenick von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

LuV Vermessen und Planen
Fachbereich Vermessung
Hoogen
LuV-Leiter

Scholz
Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit von 17. 01. 2000 bis einschließlich 18. 02. 2000 und erneut mit einem Deckblatt
vom 22. Februar 2005 in der Zeit von 21. 03. 2005 bis einschließlich 22. 04. 2005 und erneut mit einem Deckblatt vom 22. Februar 2005
in der Zeit von 08. 03. 2006 bis einschließlich 20. 03. 2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
mit einem Deckblatt vom 22. Februar 2005
am 22. 09. 2005 beschlossen.
Berlin, den 27. 10 2005
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Löbel
Amtsleiterin

LuV Vermessen und Planen
Fachbereich Stadtplanung
Leuck
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (in Verbindung mit § 6 Abs.5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung von heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 15. Juni 2006
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin

Ulbricht
Bezirksbürgermeister

Schmitz
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07. 07. 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 665 verkündet worden.