

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Kartengrundlage:
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1 : 5.000 (K5 SW - Ausgabe)

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
1. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind gedeckte Sportanlagen nur mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Weitere Arten der Nutzung
2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R_{w, res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{eq} und für die Nacht L_{eq} sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

Grünfestsetzungen
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als wechselseitiger Lebensraum mit Aufgaben zur zeitweisen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 20 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzurechnen.

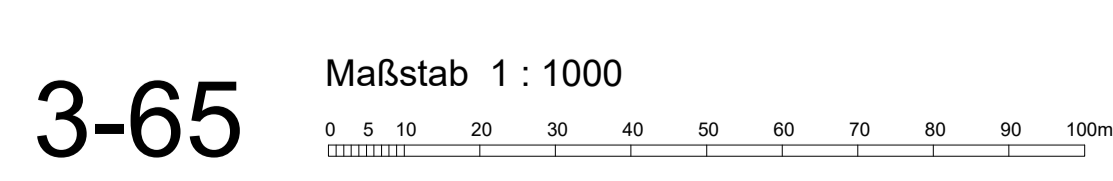
8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzurechnen.

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 16 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ 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 und Betonierungen sind unzulässig.

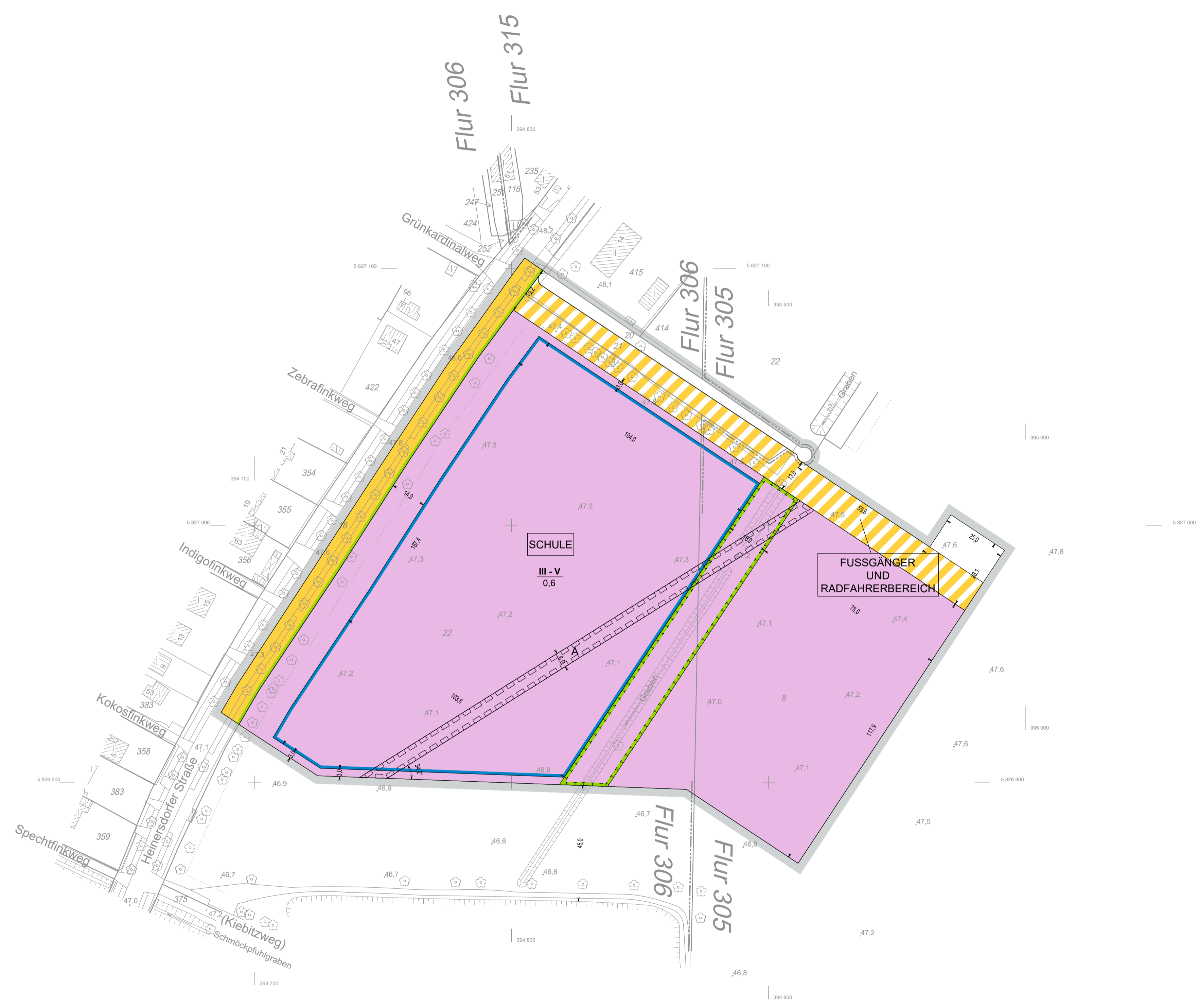
Sonstige Festsetzungen
11. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen Riesefeldnutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als ein Teil der Verdachtsfläche Nr. 17982 (Blankenburger Pflasterweg 40) erfasst.



Planunterlage: Flurkarte, ALKIS Berlin
Stand: Dezember 2018
Messungen: Oktober 2018
Lagesystem: Koordinatenbezugsystem ETRS 89

Vorentwurf vom 21.01.2019
Noch nicht rechtsverbindlich!



Bebauungsplan 3-65

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Heinersdorfer Straße, südlich des Grundstückes Heinersdorfer Straße 14 und nördlich des Schmöckpflughabens im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenburg

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstwohngelände (5,2 BauVO)	WRS Grundflächenzahl 0,8
Reines Wohngebiet (5,3 BauVO)	WR Grundfläche 0,8
Algemeines Wohngebiet (5,4 BauVO)	WRV Zahl der Vollgeschosse 0,8
Besonderes Wohngebiet (5,5 BauVO)	WRB als Höchstmaß 0,8
Dorfgebiet (5,6 BauVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß 0,8
Mischgebiet (5,6 BauVO)	MI zwingend 0,8
Urbanes Gebiet (5,6 BauVO)	MU Offene Bauweise 0,8
Kerngebiet (5,7 BauVO)	MK Nur Einzelhäuser zulässig 0,8
Gewerbegebiet (5,8 BauVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig 0,8
Industriegebiet (5,9 BauVO)	GI Nur Hausgruppen zulässig 0,8
Sondergebiet (Erholung) (5,10 BauVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 0,8
Sonstiges Sondergebiet (5,11 BauVO)	WOCHENENDHAUSGEBIET Gestreckte Bauweise 0,8
	UNIVERSITÄT Baulinie (5,21 Abs. 2 Satz 1 BauVO) 0,8
	Baugrenze (5,21 Abs. 3 Satz 1 BauVO) 0,8
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (5,1 Abs. 14 BauVO)	WRV Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (5,21 Abs. 3 Satz 1 BauVO) 0,8
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (5,1 Abs. 14 BauVO)	GF als Höchstmaß 0,8
als Mindest- und Höchstmaß (5,1 Abs. 14 BauVO)	GF bis 0,8 0,8
Geschossfläche als Höchstmaß (5,1 Abs. 14 BauVO)	GF 500 m ² 0,8
als Mindest- und Höchstmaß (5,1 Abs. 14 BauVO)	GF 400 m ² bis 500 m ² als Mindest- und Höchstmaß 0,8
Baumassenzahl (5,1 Abs. 14 BauVO)	BA 0,8
Baumasse (5,1 Abs. 14 BauVO)	BM 4000 m ² 0,8
Flächen für den Gemeinbedarf	
	SCHULE Flächen für Sport- und Spielanlagen 0,8
	Verkehrsflächen 0,8
	Stadlerverkehrsfläche 0,8
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 0,8
	öffentliche Parkfläche 0,8
	FUSSGÄNGER- UND RADFAHRERBEREICH Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 0,8
	Private Verkehrsfläche 0,8
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	UMSPANNWEHR Fläche für die Landwirtschaft 0,8
	Traktstation 0,8
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	
	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,8
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen 0,8
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,8
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 0,8
	Umgrenzung der von der Bebauungsplanung festgelegten Flächen 0,8
	Besondere Nutzungszweck von Flächen 0,8
	Straße 0,8
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beleuchteten Flächen 0,8
	Umgrenzung der Flächen für 0,8
	Stellplätze 0,8
	Gänge 0,8
	Gemeinschaftsstellplätze 0,8
	Gemeinschaftsgaragen 0,8
Nachrichtliche Übernahmen	
	Naturdenkmal 0,8
	Landschaftsdenkmal 0,8
	Naturdenkmal 0,8
	Geschützter Landschaftsbestandteil 0,8
	Einzelanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt 0,8
	Erhaltungsbereich 0,8
	Gebäude 0,8
	Stellplatz 0,8
	Garage 0,8
	Teilgarage 0,8
	Kinderplatz 0,8
	Wohn- oder Öffentliches Gebäude 0,8
	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage 0,8
	Parkhaus 0,8
	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) 0,8
	Brücke 0,8
	Gewässer 0,8
	Geländehöhe, Straßenhöhe 0,8
	Laubbaum, Nadelbaum 0,8
	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) 0,8
	Schneefeld 0,8
	Zaun, Hecke 0,8
	Hochspannungsast 0,8
	Wasserfläche 0,8
	Wasserschutzgebiet (Grundwasserschutz) 0,8
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr mit unweilwärtigen Stellen besetzt sind 0,8
	Bahnanlage 0,8
	Straßenbahn 0,8
Eintragungen als Vorschlag	
	Hochstraße 0,8
	Tiefstraße 0,8
	Bocke 0,8
	Künftige Industriehalle (in Aussicht genommen) 0,8
	K 0,8
Planunterlage	
	Landesgrenze (Bundesland) 0,8
	Bezirksgrenze 0,8
	Ortsgrenze 0,8
	Gemarkungsgrenze 0,8
	Flurgrenze 0,8
	Flurstücksgrenze 0,8
	Flurstücknummer, Flurstücknummer 0,8
	Grundstücknummer 0,8
	Mauer, Stützmauer 0,8
	Bordstein 0,8
	Baulinie, Baugrenze 0,8
	Strassenbegrenzungslinie 0,8

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Abteilungsleiterin
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt, zugestimmt.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am zugestimmt.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Abteilungsleiterin
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

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

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den . . . 2018

Dipl.-Ing. XXXX
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur