

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5-105 VE

für das Grundstück
Daumstraße 46 und 50
im Bezirk Spandau
Ortsteil Haselhorst

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Allgemeines Wohngebiet	WA
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GF 500 m ²
Grundfläche als Höchstmaß	z.B. GR 100 m ²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. III
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante	z.B. OK 45,5 m ü. NHN
Baugrenze	—
Verkehrsflächen	
Private Verkehrsflächen	—
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung	—
– Parkanlage	PARKANLAGE
– Spielplatz	SPIELPLATZ
Sonstige Festsetzungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	—
Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse TGA1
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen	—
Zuordnungshaken	—

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosshöhe	—
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage mit Geschosshöhe	—
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN 34,5
Flurgrenze	—
Flurstücksgrenze	—
Flurstücksnummer	z.B. 160 Flur 8
Grundstücksnummer	z.B. 37N
Mauer, Stützmauer	—
Bordkante bzw. topografische Begrenzungslinie	—
Baugrenzen	—
Laubbaum	—

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt: Berlin, den 19.12.2022
Bezirksamt Spandau

Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt

Schatz
Bezirksstadtrat

Schulte
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 08.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 24.04.2024 beschlossen.

Berlin, den 25.04.2024
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt

Schulte
Amtsleiter

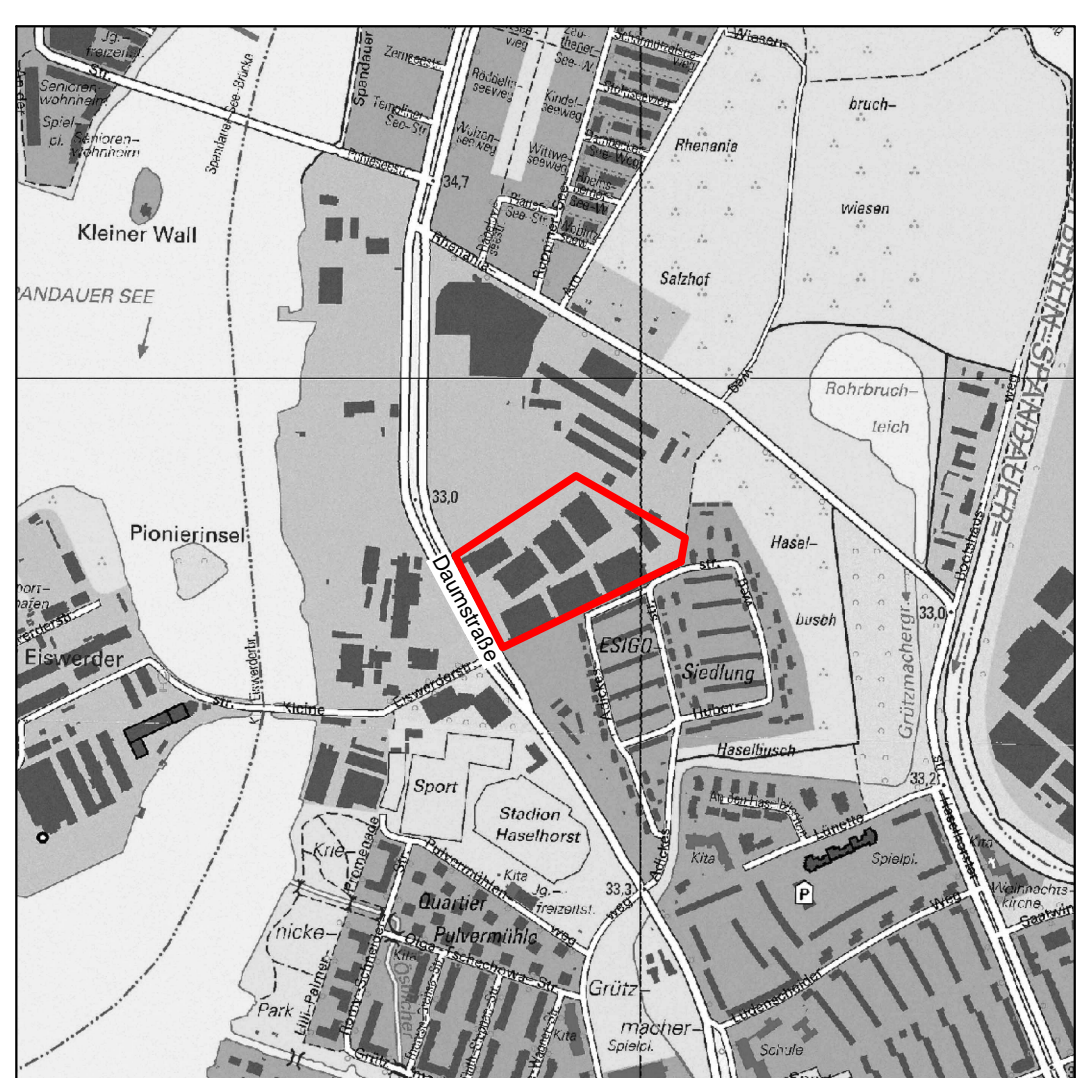
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 21.05.2024
Bezirksamt Spandau von Berlin

Bewig
Bezirksbürgermeister

Schatz
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.06.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 154 verkündet worden.

Übersichtskarte



M 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche a im allgemeinen Wohngebiet, in der eine Höhe baulicher Anlagen (OK) von 51,0 m über NHN zulässig ist, ist oberhalb des 5. Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig. Im Übrigen ist das 5. Vollgeschoss als gestaffeltes Geschoss auszubilden.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in dem allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Es können oberhalb der festgelegten Oberkante Dachaufbauten wie Austrittsbauwerke, Schornsteine und technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von den Gebäudekanten (allseitig) zurückbleiben.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGA bezeichneten Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Fahrradstellplätze.

4. Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung f entlang der Linie K-L-M
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräumemit jeweils mindestens einem Fenster von dieser Linie abgewandt sein. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu der Linie K-L-M ausgerichtet sind.

- Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu der Linie K-L-M ausgerichtet sind, gilt Folgendes:
 - In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a an der West- und Südseite entlang der Linie R-S-T
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b an der West- und Nordseite entlang der Linie R-S-T
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c an der Westfassade entlang der Linie P-Q im zweiten Vollgeschoss
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung e an der Westfassade entlang der Linie N-O im Staffelgeschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a an der West- und Südseite entlang der Linie R-S-T
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu der Ostfassade entlang der Linie A-B oder C-D ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b an der West- und Nordseite entlang der Linie R-S-T
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster nicht zu der West- und Nordfassade entlang der Linie R-S-T ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c an der Westfassade entlang der Linie P-Q im zweiten Vollgeschoss
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster nicht zu der Westfassade entlang der Linie P-Q ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung e an der Westfassade entlang der Linie N-O im Staffelgeschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster nicht zu der Westfassade entlang der Linie N-O ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung a an der West- und Südseite entlang der Linie E-F-G-H-I-J mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht entlang der Linie E-F-G-H-I-J ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang der Linie E-F-G-H-I-J ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken im Durchfahrtsbereich (Luftgeschoss) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche a schallabsorbierend auszuführen.

5. Grünfestsetzungen

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

- In dem allgemeinen Wohngebiet 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.

6. Sonstige Festsetzungen

- Die private Verkehrsfläche ist mit einem Gehrecht mit einer Breite von 2,5 m und einem Radfahrrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten der für die Pflege und Unterhaltung des öffentlichen Spielplatzes und der öffentlichen Grünfläche Parkanlage zuständigen Träger zu belasten. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind bis zu 52 Stellplätze zulässig.

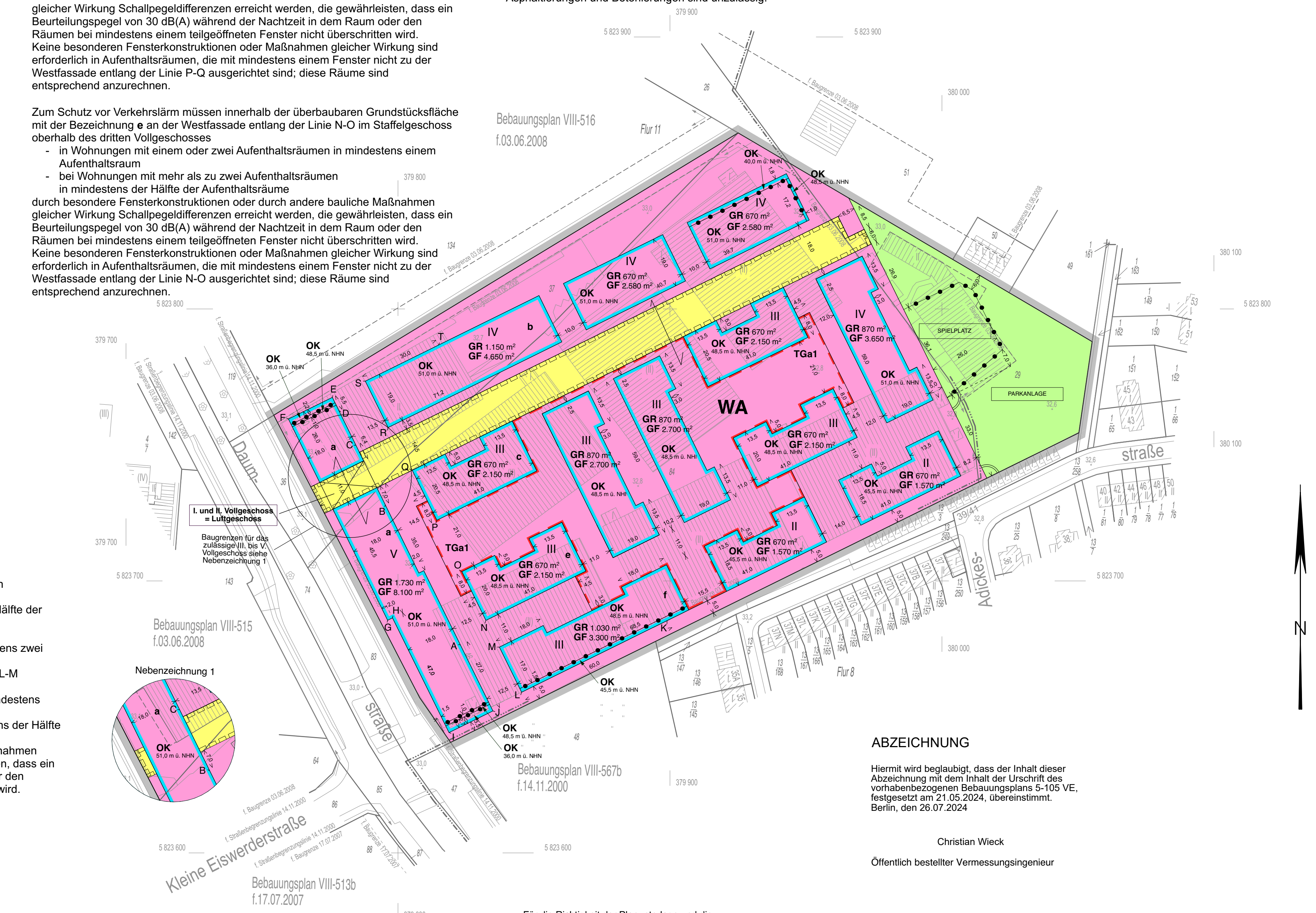
- Die private Verkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen a und b dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes mit der Kategorie III B, das Bestandteil des Wasserwerks Tegel ist.



Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 19.12.2022

Christian Wieck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Zeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-105 VE, festgesetzt am 21.05.2024, übereinstimmt.
Berlin, den 26.07.2024

Christian Wieck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

5-105 VE

Maßstab 1 : 1000 i.O.

Planunterlage: Grundlagenplan zum Bebauungsplan 5-105 (ETRS 89)
ObVI Rek & Wieck, Juni 2018

Geltungsbereich und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.