

Textliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

1. Auf der Fläche "Wohnen" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Die Fläche „Wohnen“ dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude

Auf der Fläche IJKLMNQRSTUVI sind im Erdgeschoss der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m² Verkaufsfläche mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf zulässig.

Auf der Fläche ABCDEFGHA ist im Erdgeschoss auch folgende Nutzung zulässig:
- Gemeinbedarf

3. Auf der Fläche IJKLMNQRSTUVI sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m² Verkaufsfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.

4. Auf der Fläche ABCDEFGHA ist eine Kindertagesstätte mit mindestens 400 m² Geschossfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.

Weitere Arten der Nutzung

5. Auf der Fläche IJKLMNQRSTUVI 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 errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

6. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche "Wohnen" dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auf der Fläche "Wohnen" die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies gilt nicht für das Bestandsgebäude im nordöstlichen Baufenster des Plangebiets.

8. Auf der Fläche "Wohnen" können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGA bezeichneten Flächen, Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze sowie Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen.

10. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 3,25 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.

11. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.

Immissionsschutz

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur von der jeweiligen Linie abgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockenden, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,

- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch 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.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch 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 andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster nicht entlang einer der jeweiligen Linien ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Grünregelungen

14. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

15. Tiefgaragen sind außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 beschriebenen Anlagen überdeckt werden.

16. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

17. Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, sind baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE

Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

für die Grundstücke
Hakenfelder Straße 1 und 2 sowie
Am Forstacker 5, 7, 7A, 7B und 7C

Bearbeitungsstand 10.01.2024

Zeichenerklärung Regelungen

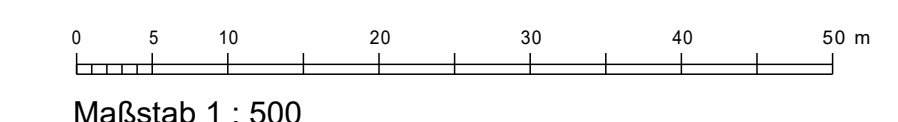
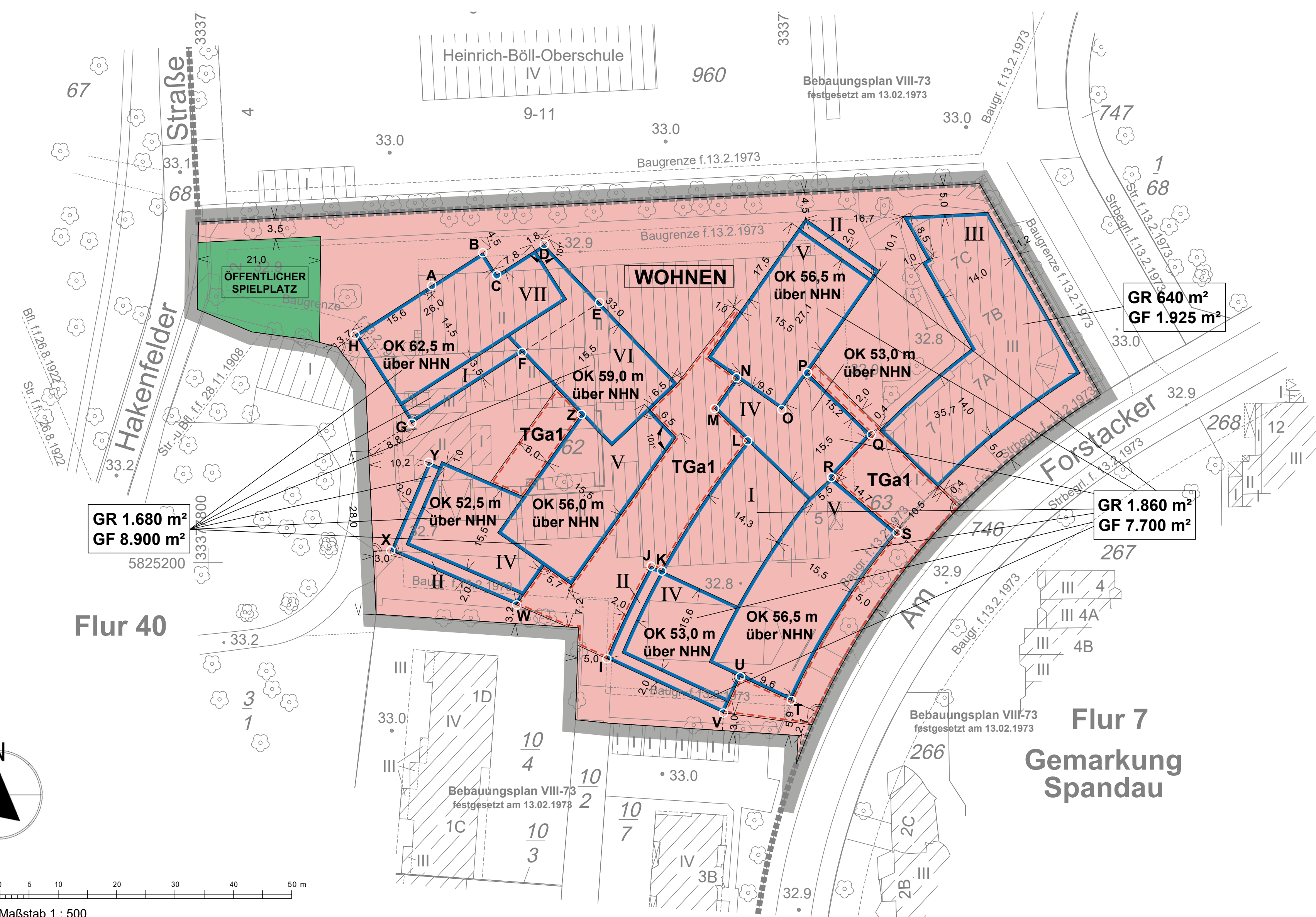
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

	Wohnen	Fläche für Wohnen
	Baugrenze	Baugrenze
GF z.B. 7.700 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß	
GR z.B. 1.860 m ²	Grundfläche als Höchstmaß	
VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK z.B. 53,0 m über NNH	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante	
	Öffentliche Grünfläche	Grünflächen
	Öffentlicher Spielplatz	Öffentlicher Spielplatz
	Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse)	Sonstige Regelungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Flanzzeichenverordnung (FlanzZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 53), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

	Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchfahrt und Geschosshöhe	Landesgrenze (Bundesland)		8888 8888
	Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze		
	Parkhaus		Ortsgrenze		
	Unterirdisches Bauwerk	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze		
	Brücke		Flurgrenze		
	Überdachung		Flurstücksgrenze		
	Gewässer		Flurstücksnummer, Flurnummer		60 Flur 10
	Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NNH	Grundstücksnummer		49A
	Straßenbaum oder geschützter Baum		Mauer, Stützmauer		
	Laubwald; Nadelwald		Böschung		
	Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze		
	Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie		
			Bordkante, topografische Begrenzungslinie		



Planunterlage: ALKIS-Flurkarte 1:1000 und Ortsvergleich
Stand Dezember 2023
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

Vorhabenträgerin:
META Projekt Berlin Spandau GmbH
Feldafinger Str. 43b
82343 Pöcking