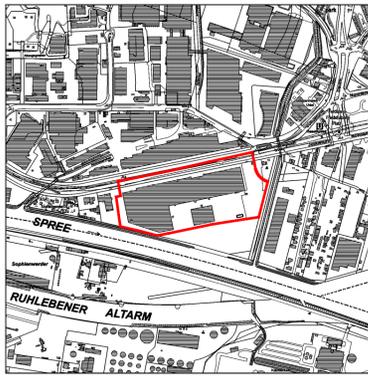


# Bebauungsplan 5-130

für das Grundstück Am Juliesturm 15/29  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst



Übersichtskarte 1:10.000



Bebauungsplan VIII-B1a  
festgesetzt am 21.04.1988  
Bebauungsplan VIII-139  
festgesetzt am 04.09.1972

**Zeichenerklärung**  
Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		CE	Grundfläche	z.B. GR 700 m <sup>2</sup>
			Baulinie	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
			Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe z.B. TH 45,5 m ü. NHN

**Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

**Grünfläche**

öffentliche Grünfläche z.B. (Park- und Wanderwege)

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 958), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planunterlage**

Wohn- oder öffentliches Gebäude		mit Grundstück und Dachstuhl	Landesgrenze (Bundesland)		mit Binnengrenze
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage			Bezirksgrenze		
Parkhaus			Ortsbezugs- und Ortsgrenze		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		mit Grundstück	Gemarkungsgrenze		
Sträucher			Flurgrenze		
Grünfläche			Flurstücksgrenze		
Geländehöhe, Straßenhöhe		in Meter über NHN z.B.	Flurstücknummer, Flurstücknummer		z.B. 60, Flur 256
Laubbäume, Nadelbäume			Grundstücknummer		z.B. 49A
Naturdenkmal (Linde, Nadelbaum)			Mauer, Stützmauer		z.B. 49A
Schornstein			Bordkante, Bordkante abgesehen		
Zaun, Hecke			Baulinie, Baugrenze		
Hochspannungsmast			Straßenbegrenzungslinie		

## ENTWURF

noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 06.06.2024

(Zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Berlin, den ...	Berlin, den ... Bezirksamt Spandau von Berlin Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz	Berlin, den ... Bezirksamt Spandau von Berlin Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
(Unterschrift) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	(Unterschrift) Bezirksstadtrat	(Unterschrift) Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...  
Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und  
Naturschutz  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

(Originalunterschrift)  
Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...  
Bezirksamt Spandau von Berlin

(Name, Originalunterschrift)  
Bezirksbürgermeister

(Name, Originalunterschrift)  
Bezirksstadtrat

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

### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn
- sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern oder wenn
  - es sich um die Versorgung des Gebiets dienenden Läden handelt, die im ersten Vollgeschoss liegen.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Absatz 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungststätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Innerhalb der zulässigen maximalen Traufhöhe kann für Gebäudeteile, z. B. architektonische Gliederungen, ausnahmsweise ein Zurücktreten um bis zu 0,5 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern ihr Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Oberhalb der zulässigen maximalen Traufhöhe ist ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen hinter die Baulinie ohne Einschränkungen zulässig.

- 4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Menschen.

- 5. Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- 6. Grünfestsetzungen**
- 6.1 Im Gewerbegebiet ist pro angefangene 1.250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzuzurechnen.

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Bodendenkmale**
- Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt dieses als „Lager 45“ in seiner Datenbank. Das Lager ist zusätzlich mit historischen Luftbildern belegt. Es ist hier mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zurechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

- Hinweise**
1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Planunterlage: Flurkarte, ALKIS 1:1.000  
Stand November 2022

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

