

Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur im 1. Vollgeschoss
- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur im 1. Vollgeschoss.
2. In den Flächen A1 und A2 sind Wohnungen im 1. Vollgeschoss unzulässig.
3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind eine Grundfläche von maximal 13.200 m² und eine Geschossfläche von maximal 92.050 m² zulässig.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 3 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Eine weitere Überschreitung für Schornsteine und Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Entlang der Ferdinand-Schulze-Straße ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze nur zwischen den Punkten b0-b1-b2 zulässig. Darüber hinaus ist in der Fläche für Wohnen ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt nicht für Eingangstreppe und -rampe sowie für Terrassen und Balkone gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8.
7. Ein Vortreten vor die Baugrenze ist für die Errichtung von Eingangstreppe und -rampe zulässig.
8. Im 1. Vollgeschoss kann ein Vortreten von Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Dachflächen vor den Staffelgeschossen dürfen als Terrassen genutzt werden. Darüberhinaus ist die Erweiterung der Terrassen durch auskragende Bauteile entlang der Linien zwischen den Punkten 18-19, 111-110, 112-113, 115-114, 117-118, 118-119, 119-120, 120-121, 121-117 und P-Q bis zu einer Tiefe von 1,5 m und bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand zulässig.
Entlang der Linien zwischen den Punkten 15-18, 16-111, b4-112 und b3-115 sind im 4. Vollgeschoss Terrassen auf dem Dach der 3-geschossigen Gebäude bis zu einer Tiefe von 3,4 m zulässig. Balkone können entlang der Linien zwischen den Punkten 15-18, 16-111, b4-112 und b3-115 bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor die Baugrenze treten.
9. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Ferdinand-Schulze-Straße bis zu einer Tiefe von 5,0 m Fahrradstellanlagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge, Einfriedungen, Rampen und Treppen sowie Müllunterfuhrenbehälter.
10. Zwischen den Punkten O und P ist mit einer Oberkante von mindestens 64,00 m über NNH und in einer Durchgangsbreite von mindestens 5 m ein gemauerter Tordurchgang zu errichten.
11. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, um insgesamt bis zu 65 % überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.
12. Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für einen Stellplatz für eine Kindertagesstätte für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen TGa 1 zulässig.
14. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich zwischen den Punkten a1 und a2 zulässig.
15. In der Fläche für Wohnen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusätzlich errichtet wird.

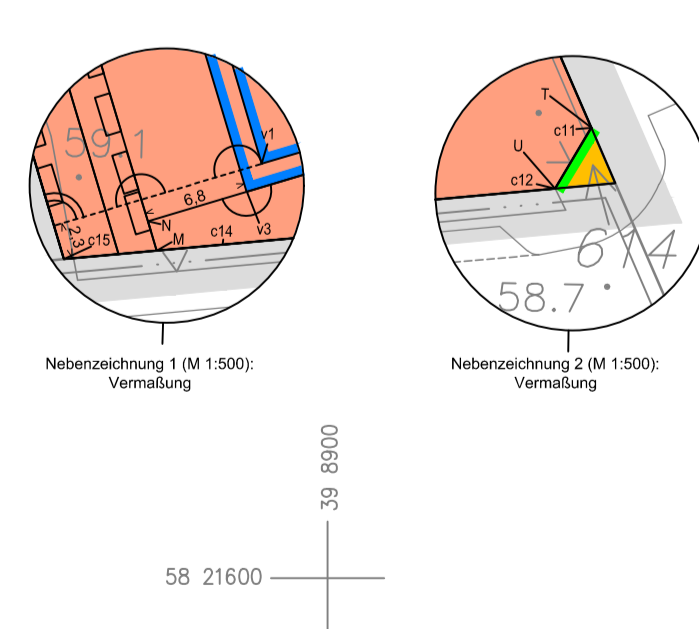
- 16. Die Flächen B und C sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer, Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen D und E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche F ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer, Besucher der anliegenden Grundstücke und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind
- entlang der Ferdinand-Schulze-Straße an den Linien zwischen den Punkten v7-v8 und Q-R sowie
- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten v1-v2, v3-O, v6-v7 und P-Q,
mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur
- entlang der Ferdinand-Schulze-Straße an den Linien zwischen den Punkten v7-v8 und Q-R sowie
- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten v1-v2, v3-O, v6-v7 und P-Q,
orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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.
Die Festsetzung gilt nicht entlang der Linien zwischen den Punkten 11-12, 12-13, 15-16, 18-111, 18-110, 112-115, 113-114, 122-123 und 123-124 sowie vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang der Linien zwischen den Punkten 14-15-18-19, 17-16-111-110, 112-113, 116-115-114, 117-118, 118-119, 119-120, 120-121, 121-117.
19. Im Geltungsbereich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 10.000 m² der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Dabei sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.
Die begrünt Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m² Grunddachfläche, davon mindestens 50 % Totholz-Elemente, auszustatten.

- 20. In der Fläche für Wohnen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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. Dies gilt nicht für die Flächen B, F und C.
21. Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen; dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Mindestens 25 vom Hundert sind mit einer zusätzlichen 0,2 m starken Erdschicht zu überdecken.
Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Feuerwehrautostellflächen und Fluchttreppenhäuser sowie für untergeordnete Bauteile, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen. Bei der Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen können weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.
22. In der Fläche für Wohnen ist innerhalb der Fläche KLNOPQRSK je angefangene 900 m² der Fläche KLNOPQRSK mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm sowie ein Strauch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm sind einzuzurechnen.
23. In der Fläche für Wohnen ist innerhalb der Fläche MNOPQRSTUM ein Aufenthaltsbereich mit Bepflanzungen, Wegen und Zufahrten anzulegen. Je angefangene 300 m² der Fläche MNOPQRSTUM sind mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm sowie zwei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm sind einzuzurechnen.
24. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
25. Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Linien zwischen den Punkten c1-c2-c3-c4-c5-c6-c7-c8-c9-c10-c11 sowie c12-c13-c14-c15 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
26. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 22 und 23 wird die Verwendung der Arten der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 15.05.2017 empfohlen.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE vom 06.04.2021, festgesetzt am 22.11.2022, übereinstimmt.
Berlin, den
ObVI Marcel Schmol
Die redaktionellen Änderungen vom 22.02.2022 und 25.07.2022 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.



11-118 VE

Maßstab 1:1000

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand März 2021
Messung Stand 05.02.2021
erstellt durch: ObVI Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs
Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 33 N

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 06.04.2021
gez. Noormann-Wachs
ObVI Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-118 VE für die Grundstücke Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schulze-Straße 1/31 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie das südöstlich angrenzende Flurstück 614 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.09.2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind identisch mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zeichenerklärung Festsetzungen. Legend defining symbols for building types, boundaries, public areas, and infrastructure. Includes a 'Nachrichtliche Übernahme' section and a 'Planunterlage' section with drawing standards.

Vorhabenträgerin: ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Humboldtstraße 17, 14193 Berlin

Official stamp of Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, including the date of publication (06.04.2021) and the signature of the responsible officials: Kevin Hönke and Diethild Noormann-Wachs.