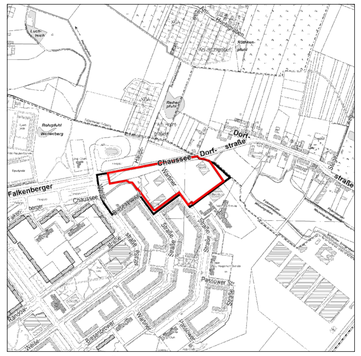
Bebauungsplan 11-40-1

für die Grundstücke
Wartiner Straße 1 und 6, Falkenberger Chaussee 160
sowie für Teilflächen der Falkenberger Chaussee
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen



Übersichtskarte 1:10000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 11-40

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

2. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche b 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 0,8 überschritten werden.

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Falkenberger Chaussee und der geplanten Straßenbahnlinie orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
   - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.
   Für alle Räume, in denen passiver Schallschutz aufgrund dieser Festsetzung notwendig wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
   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 Korrekturssummanden D ist abweichend von 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 für den Tag $L_{r,\,T}$ und für die Nacht $L_{r,\,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

4. Auf den Flächen für Gemeinbedarf 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.

5. Innerhalb der Fläche b sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° auszubilden. Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf maximal 30 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

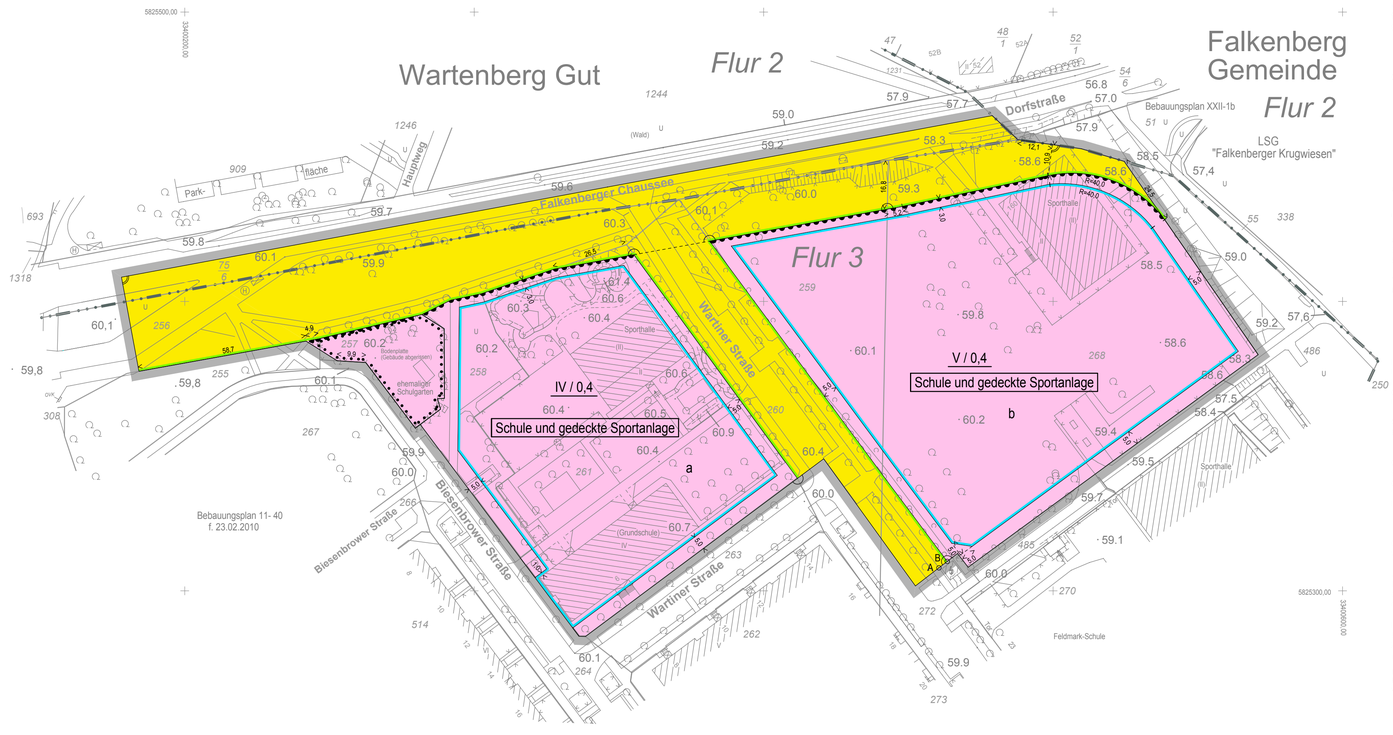
6. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7. Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B entfällt.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. 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.

Hinweis: Auf der vom Land Berlin bereitgestellten Fläche von 43.098 m² in der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319, wird folgende Maßnahme durch das Land Berlin durchgeführt:
Anlage und dauerhafter Erhalt einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter mit einer Größe von mindestens 200 m² auf einer eingezäunten Fläche von mindestens 500 m².
Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines Überwachungsmonitorings, deren Dauer, Kosten und Finanzierung wurden vom Land Berlin ermittelt und abgesichert.
Bei der Anlage der Gebüschinsel sollen Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste verwendet werden.



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 11-40-1,
festgesetzt am 26. März 2019, übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5 bis 0,7)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 3,0
Baumasse z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. III
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B.
Geschlossene Bauweise 9
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12.4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung des Gebiets, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Einrichtungen, Anlagen oder Betriebsbereiche nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35.4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für
Garagengebäude mit Dachnutzflächen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
auch
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt, Geschosszahl und Überbauung
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laubbaum-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
unbefestigt, oberirdischer Verteilerkasten, Haltestelle
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/9 ; Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Nutzungsartengrenze
Straßenbahngleisachse

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 30. August 2017

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung
Schoeps
Fachbereichsleiterin Vermessung

B. Monteiro
Bezirksstadträtin

Fachbereich Stadtplanung
Güttler-Lindemann
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 18.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 21.02.2019 beschlossen.

Berlin, den 07.03.2019

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 26.03.2019

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Michael Grunst
Bezirksbürgermeister

B. Monteiro
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 10.04.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 248 verkündet worden.

N

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand 24.01.2017
sowie Messung von Februar 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die redaktionellen Änderungen vom 02.10.2018 und 20.12.2018 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

11-40-1