

Übersichtskarte 1:10.000

- Innerhalb der als Fläche für Wohnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen,
 - Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe im 1. Vollgeschoss und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. Vollgeschoss.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind eine Grundfläche von maximal 2.629 m² und eine Geschossfläche von maximal 16.750 m² zulässig.

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

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist ein Vortreten durch Terrassen entlang der Linien zwischen den Punkten e11 und e12, e12 und e13, e13 und e14, e14 und e15 sowie e15 und e16 bis zu 3,2 m vor die Baugrenze zulässig.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Fläche a-g-e7-e3-e1-c1-c2-f2-f1-d1-a sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen im gekennzeichneten Bereich. Darüber hinaus sind Unterflurflüssigkeitsabläufe sowie Fahrradabstellplätze auf jeweils bis zu 8 % der Fläche f1-f7-e3-e1-c1-c2-f2-f1 zulässig.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen TGa1 zulässig.

- Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

- Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich zwischen den Punkten a und b zulässig.

- Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 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 erbracht wird.

- Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche A1 die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen auf der Fläche A2 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt werden.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang
 - der Landsberger Allee an der Linie zwischen den Punkten e1 und e2,
 - des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e4, e5 und e6 sowie
 - der Heldburger Straße an der Linie zwischen den Punkten e9 und e10
 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die
 - entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3,
 - entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4, e5, e6 und e7 sowie
 - entlang der Heldburger Straße an der Linie zwischen den Punkten e7, e8 und e9
 orientiert sind, resultierende bewertete Schallklimm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden 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 außer für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind
 - entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3 sowie
 - entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4 und e5
 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 als verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur

- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3 sowie
- entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4 und e5

 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbaue oder verglaste Loggia zu errichten.

- Im Plangebiet sind je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und nach Abgang neu zu pflanzen.

- Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Das 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, Feuerwehrauffstellflächen und Fluchttreppenhäuser sowie für untergeordnete Bauteile, Bereiche mit Außenwand- und Dachdämmung, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen. Bei der Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen können weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Dabei sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in die Herstellung der intensiven Dachbegrünung einzubeziehen.

- Auf dem Baugrundstück 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 Tiefgaragenzufahrten.

- Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten d1 und d2.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1 und c2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17 wird die Verwendung der Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.06.2018 empfohlen.

Abzeichnung

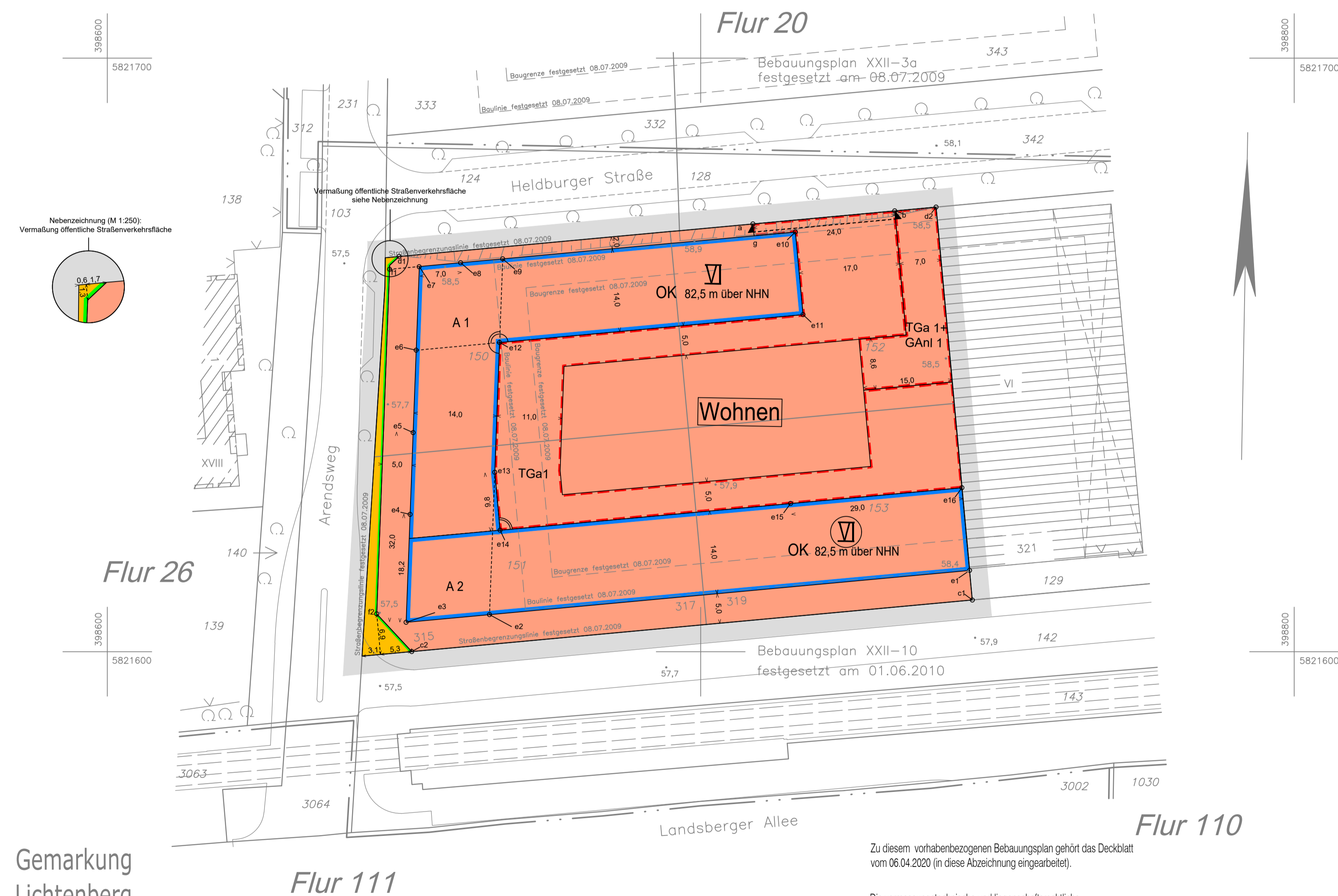
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE vom 05.11.2018, festgesetzt am 02.11.2021, übereinstimmt.

Berlin, den

ÖbV Diethild Noormann-Wachs

Die Berichtigungen vom 25.10.2021 auf der Bebauungsplanurkunde und das Deckblatt vom 06.04.2020 wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Gemarkung Hohenschönhausen



Gemarkung Lichtenberg

Piangrundlage: ALKIS Berlin Stand September 2018
Messung Dezember 2016
Koordinatensystem ETRS 89 UTM 33 N

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 06.04.2020 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 05.11.2018

gez. ÖbV Diethild Noormann-Wachs

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-116 VE

für die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.11.2018 mit Deckblatt vom 25.03.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Wohnen
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	VI
Zahl der Vollgeschosse - zwingend	VI
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß - Oberkante -	OK 82,5 m über NNH
Baugrenze	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Tiefgarage mit Angabe der Geschosse	TGa1
Gemeinschaftliche Fahrradabstellanlage mit Angabe der Geschosse	GAAn1
Bereich für Ein- und Ausfahrt	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

Nachrichtliche Übernahme

Stellenbahn	
Planunterlagen	
Öffentliches oder Wohngebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Böschung	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	
Laubbaum, Nadelbaum	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Landesgrenze Bundesland	
Bezirksgrenze	
Ortsförmige	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurnummer	
Grundstücknummer	
Mauer, Stützmauer	
Bordkarte	
Baufläche, Baugrenze, Baufluchtlinie	
Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde liegt die Bebauungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Vorhabenträger: Lichtenberg Berlin 8 B.V.
Ondernemingsweg 118
1422 DZ Uithoorn
Niederlande

Aufgestellt: Berlin, den 05.11.2018
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

gez. B. Monteiro
Bezirksstadträtin

Fachbereich Stadtplanung
gez. Günter-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 16.09.2021 beschlossen.
Berlin, den 25.10.2021

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

gez. Günter-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heiligen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 02.11.2021
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

gez. Michael Grunst
Bezirksbürgermeister

gez. Kevin Hönicke
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 03.12.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1282 verkündet worden.

11-116 VE

Maßstab 1:500

