



Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Räume für freie Berufe nach § 13 der Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzurechnen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Höhe der baulichen Anlagen 13,0 m über Gehweg nicht überschreiten.
7. Für die allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Länge der Gebäude darf 20,0 m nicht überschreiten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, die Länge der Gebäude darf 25,0 m nicht überschreiten.

- 8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 8,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 43,5 m über NHN unmittelbar an der jeweiligen nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
9. Ein Überschreiten der Baugrenzen, die unmittelbar an die Fläche für eine Lärmschutzanlage anschließen, um bis 3,0 m ist für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig.
10. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Innerhalb der Fläche für eine Lärmschutzanlage ist ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zu errichten.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 müssen die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnungen mindestens ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1999) von 40 dB aufweisen.
13. Wohnungen müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Südosten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und nicht Küche ist.
14. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Auf den Baumgrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
16. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Bauutzungsverordnung, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
17. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken.
18. Das auf den Baumgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu versickern.
19. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der nordwestlich an die Fläche angrenzenden Grundstücke sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
20. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
22. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C, D, E, F, G und H sowie J und K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
23. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- 14. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Bestand ist durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen so zu ergänzen, dass der Eindruck eines dichten Gehölzstreifens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. Auf den Baumgrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
16. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Bauutzungsverordnung, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
17. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken. Die Höhenlage dieser baulichen Anlagen (Tiefgaragen) bestimmt sich daraus, dass die Deckenoberkante der baulichen Anlagen einschließlich der Erdabschüttung die Höhenlage der oberkante der Lärmschutzanlage nicht überschreiten. Die Höhenlage der Lärmschutzanlage darf die (in der Planzeichnung) festgesetzten Mindestmaße für die Oberkante der Lärmschutzwand nicht unterschreiten. Die Höhe der Lärmschutzwand darf 4,0 m, gemessen von der Oberkante des Lärmschutzwalles, nicht überschreiten; ihr Luftschalldämm-Maß muss mindestens 25 dB betragen.
18. Das auf den Baumgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu versickern.
19. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der nordwestlich an die Fläche angrenzenden Grundstücke sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
20. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
22. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C, D, E, F, G und H sowie J und K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
23. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

- A) Zur Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis Nr. 17 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen:
a) Bäume, großkrönig: Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus, Hambuche - Carpinus betulus, Winter-Linde - Tilia cordata, Trauben-Eiche - Quercus petraea, Stiel-Eiche - Quercus robur, Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia, Sommer-Linde - Tilia platyphyllos, Winter-Linde - Tilia cordata, Reistsie - Ulmus Rossica 'Sapporo Gold', Gemeine Kiefer - Pinus sylvestris.
b) Bäume, kleinkrönig: Feld-Ahorn - Acer campestre, Sand-Birke - Betula pendula, Weißdorn - Crataegus monogyna, Holzapfel - Malus silvestris, Holzbeue - Pyrus pyrastrer, Vogelkirsche - Prunus avium, Eberesche - Sorbus aucuparia.
c) Großsträucher (hochwachsende Sträucher): Gemeine Hainbuche - Carpinus betulus, Schlehe - Prunus spinosa, Hartnagel - Cornus (in Sorten), Haselnuss - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus (in Sorten), Spindelstrauch - Euonymus europaea.
d) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker: Hunds-Rose - Rosa canina, Heckenrose - Rosa corymbifera, Wein-Rose - Rosa rubiginosa, Liguster - Ligustrum (in Sorten), Schliehe - Prunus spinosa, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Flieder - Syringa vulgaris, Schneeball - Viburnum (in Sorten), Filz-Rose - Rosa tomentosa, Besenjäger - Sarcotamnos scop., kleines Immergrün, kriechend - Vinca minor.
e) Klettergehölze, Selbstklimmer: Gemeiner Efeu - Hedera helix, Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris.
f) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen: gemeine Waldrebe - Clematis vitalba, Hopfen - Humulus lupulus, Wald-Gleißblatt - Lonicera xylosteum, Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia, Blauregen - Wisteria sinensis.
B) Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei der Errichtung von Gebäuden die 'Anhaltenswerte' der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen, Ausgabe 06/1999) zu beachten.

Bebauungsplan 4-21

für eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Grunewald (Gemarkung Grunewald-Forst, Flurstück 144 der Flur 1) sowie die Grundstücke Trabener Straße 35, 75/77 und 79/83 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die im Deckblatt vom 10. Mai 2007 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen vom 1. Oktober 2007. Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 4-21 vom 23. Oktober 2007 übereinstimmt.

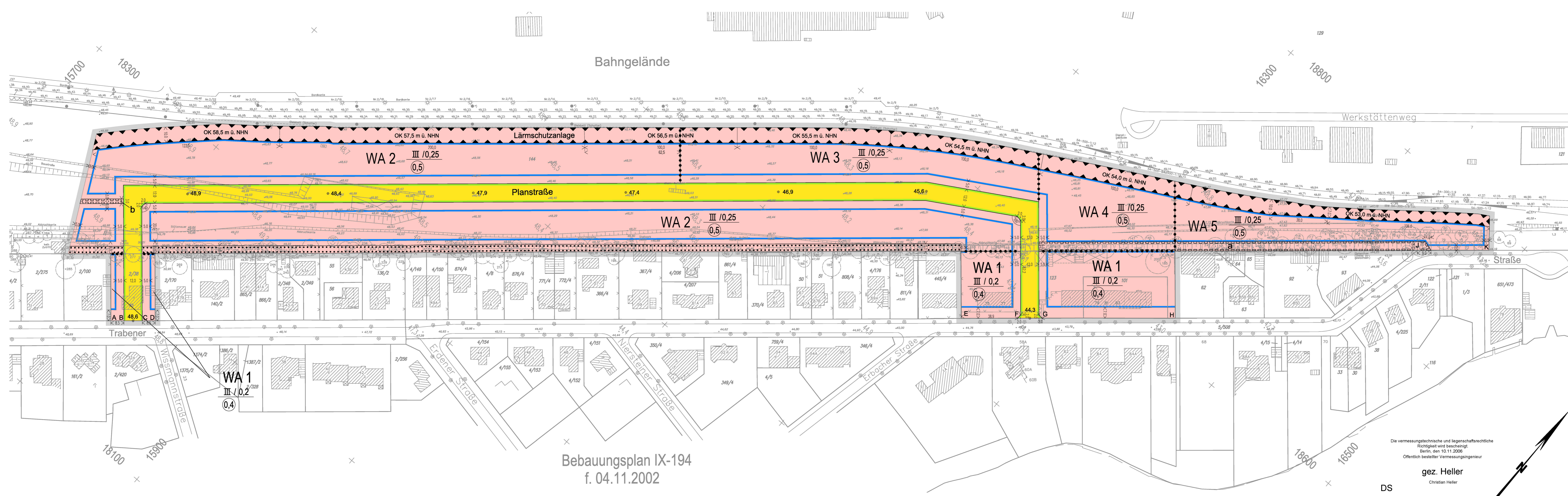
Berlin, den 7. November 2007

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bauwesen, Fachbereich Vermessung im Auftrag

Karge Obervermessungsrat

Zeichenerklärung

Table with multiple columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauminen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen, Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wasserflächen, Sonstige Festsetzungen, etc.



Aufgestellt: Berlin, den 10. November 2006
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
Gröhler, Latour
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 20.12.2006 öffentlich ausgestellt.
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
Latour
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Thiemen, Gröhler
Die Verordnung ist am 3. November 2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 551 verkündet worden.