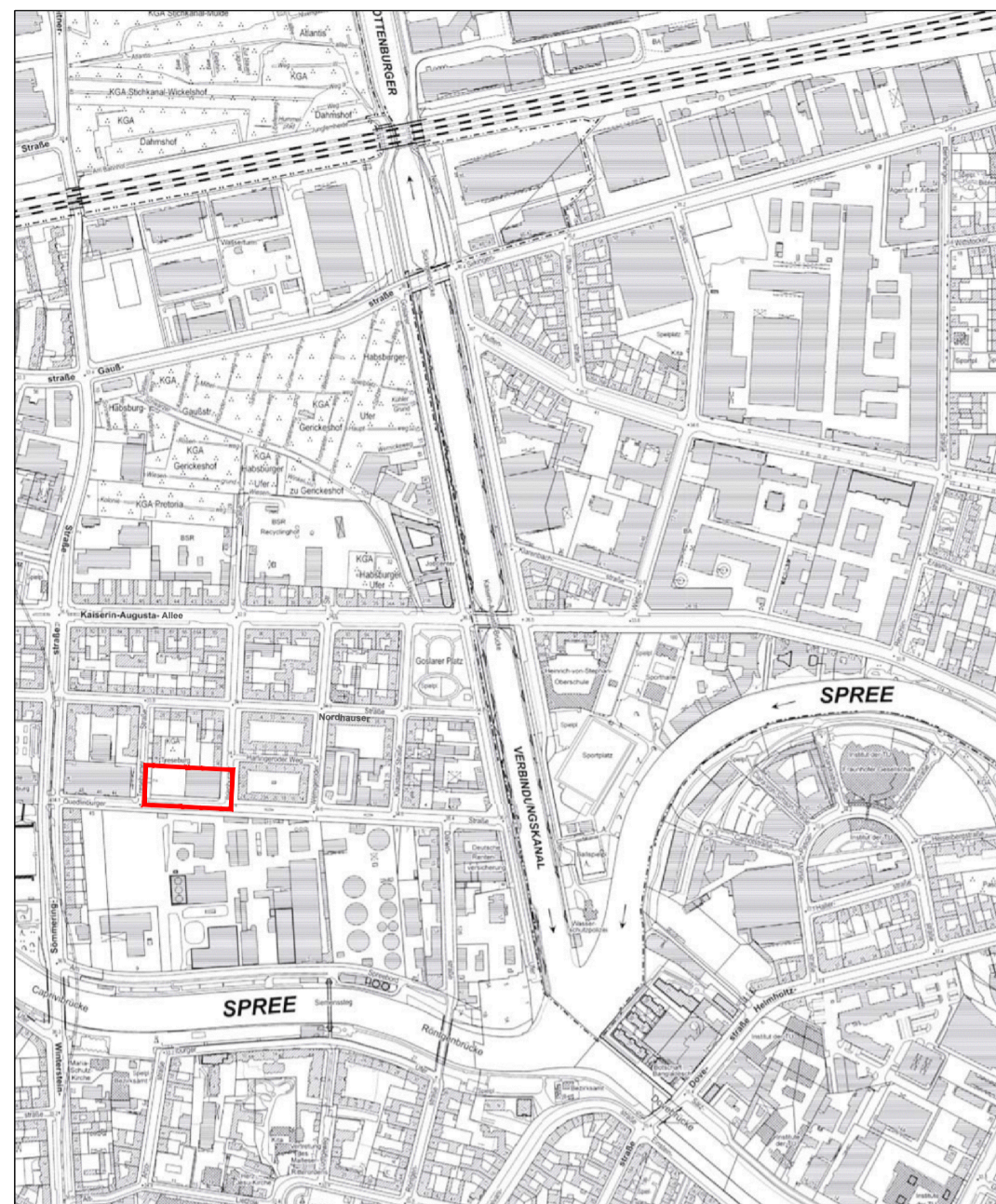


Bebauungsplan 4-73

für das Grundstück Treseburger Straße 2
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil Charlottenburg



Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

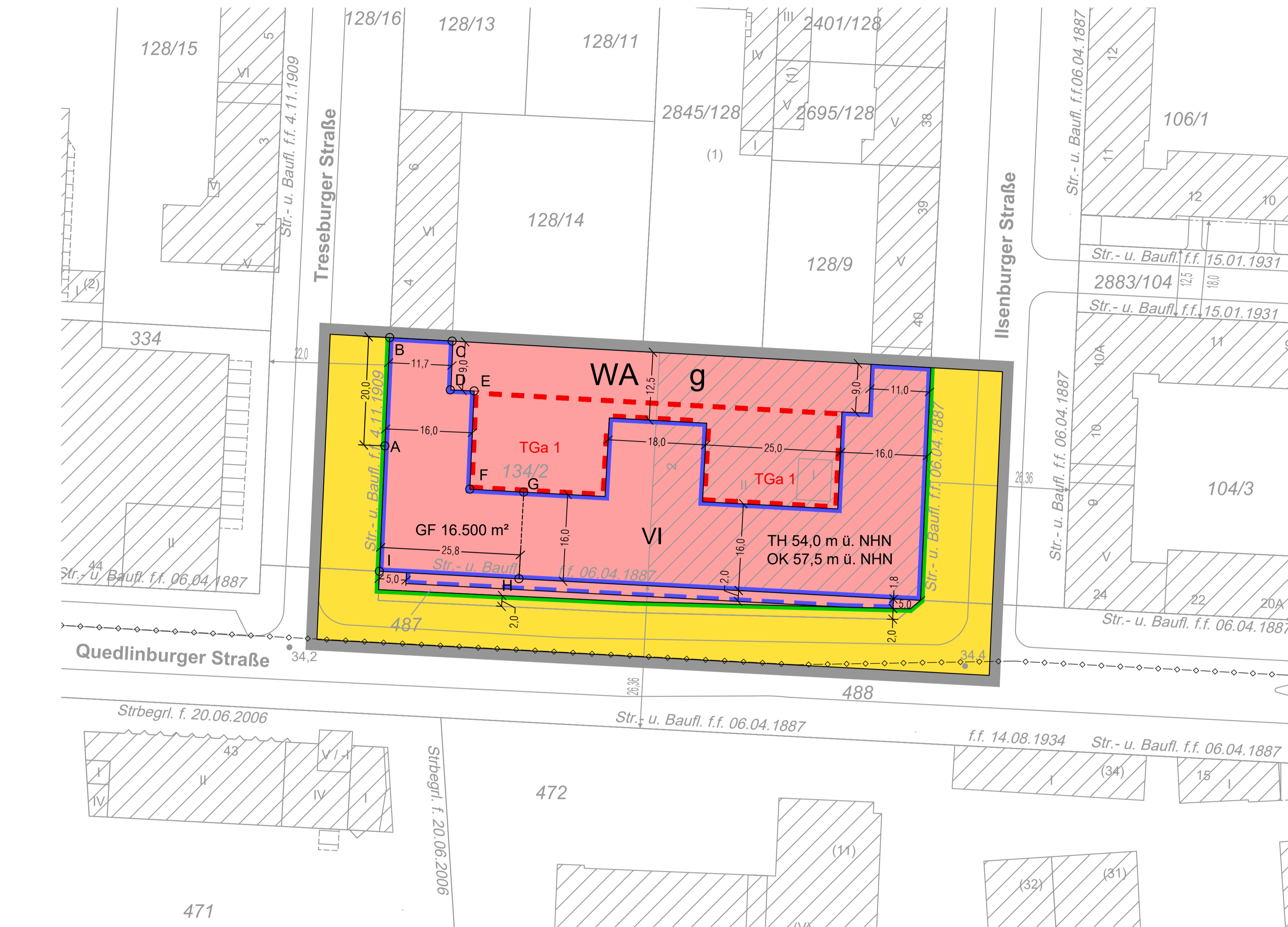
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten.
- Für die baulichen Anlagen kann in dem mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gekennzeichneten Bereich ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu dieser Linie gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihr Anteil insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite einnimmt.
- Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante ist nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an der vorderen und hinteren Baugrenze zurückbleibt. Gegenüber der hinteren Baugrenze können Ausnahmen für Treppenhäuser und Aufzugsschächte zugelassen werden.

3. Weitere Arten der Nutzung

- Auf der Fläche ABCDEFGHIA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumpföderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze.



4. Grünfestsetzungen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 2 großkronige gebietstypische und standortgerechte Laubbäume oder Waldkiefern mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16 cm sowie mindestens 6 weitere kleinkronige Bäume oder mindestens 6 Großsträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Dachflächen sind intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Immissionsschutz

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit Aufenthaltsräumen entlang der Quedlinburger Straße und/oder der Treseburger Straße im Fassadenabschnitt zwischen den Punkten A und I und/oder der Ilsenburger Straße 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 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 teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich für Aufenthaltsräume, die mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

6. Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 17. Oktober 2022 und 20. Oktober 2023 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 4-73, festgesetzt am 21. März 2025, übereinstimmt.

Berlin, den 23.07.2025

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Vilser
Obervermessungsrat

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR 100 m²	z.B. 0,4
Kleinstwohngebiet (z.B. 2 BauVO)	GR	GR 100 m²	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (z.B. 3 BauVO)	WR	WR	z.B. III
Allgemeines Wohngebiet (z.B. 4 BauVO)	WA	WA	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (z.B. 5 BauVO)	WB	WB	z.B. III
Dorfgebiet (z.B. 6 BauVO)	MD	MD	z.B. III
Mischgebiet (z.B. 6 BauVO)	MI	MI	z.B. III
Urbanes Gebiet (z.B. 6 BauVO)	MU	MU	z.B. III
Kerngebiet (z.B. 7 BauVO)	MK	MK	z.B. III
Gewerbegebiet (z.B. 8 BauVO)	GE	GE	z.B. III
Industriegebiet (z.B. 9 BauVO)	OE	OE	z.B. III
Sondergebiet (Erholung) (z.B. 10 BauVO)	SO	SO	z.B. III
Sondergebiet (Erholung) (z.B. 10 BauVO)	WO	WO	z.B. III
Sondergebiet (Erholung) (z.B. 11 BauVO)	SO	SO	z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. 12 BauVO)	UNIVERSITÄT	UNIVERSITÄT	z.B. III
Geschossflächenzahl	GF	GF	z.B. 300 m²
als Höchstmaß	GF	GF	z.B. 300 m²
als Mindest- und Höchstmaß	GF	GF	z.B. 300 m²
Geschossfläche	GF	GF	z.B. 300 m²
als Höchstmaß	GF	GF	z.B. 300 m²
als Mindest- und Höchstmaß	GF	GF	z.B. 300 m²
Baumassenzahl	BA	BA	z.B. 400 m²
Baumasse	BA	BA	z.B. 400 m²
Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. 13 BauVO)	VERKEHR	VERKEHR	z.B. III
Flächen für Sport- und Spielanlagen	SPORT	SPORT	z.B. III
Verkehrsflächen	VERKEHR	VERKEHR	z.B. III
Stadtennebereich	STADTENNE	STADTENNE	z.B. III
Flächen für Sport- und Spielanlagen	SPORT	SPORT	z.B. III
Öffentliche und private Grünflächen	GRUEN	GRUEN	z.B. III
Flächen für die Landwirtschaft	LANDWIRTSCHAFT	LANDWIRTSCHAFT	z.B. III
Flächen für Wald	WALD	WALD	z.B. III
Wasserflächen	WASSER	WASSER	z.B. III
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ANPFLANZUNGEN	ANPFLANZUNGEN	z.B. III
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ANPFLANZUNGEN	ANPFLANZUNGEN	z.B. III
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	SCHUTZ	SCHUTZ	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	SCHUTZ	SCHUTZ	z.B. III
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	ANPFLANZUNGEN	ANPFLANZUNGEN	z.B. III
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	HOTEL	HOTEL	z.B. III
Sichtflächen	SICHT	SICHT	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Garagengebäude mit	GARAGEN	GARAGEN	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	STELLPLATZ	STELLPLATZ	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Garagen	GARAGEN	GARAGEN	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	GEMEINSCHAFTSGARAGEN	z.B. III
Nachrichtliche Übernahmen	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	z.B. III
Naturschutzgebiet	NATURSCHUTZGEBIET	NATURSCHUTZGEBIET	z.B. III
Landesschutzgebiet	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	z.B. III
Naturdenkmal	NATURDENKMAL	NATURDENKMAL	z.B. III
Geschützter Landschaftsbestandteil	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	z.B. III
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	EINZELANLAGE	EINZELANLAGE	z.B. III
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	GESAMTANLAGE	GESAMTANLAGE	z.B. III
Unterstützung im Verfahren	UNTERSTÜTZUNG	UNTERSTÜTZUNG	z.B. III
Unterirdische Hochspannungseitung	UNTERIRDISCHE HOCHSPANNUNGSEITUNG	UNTERIRDISCHE HOCHSPANNUNGSEITUNG	z.B. III
Eintragungen als Hinweis	EINTRAGUNGEN ALS HINWEIS	EINTRAGUNGEN ALS HINWEIS	z.B. III
Hochstraße	HOCHSTRAÙE	HOCHSTRAÙE	z.B. III
Tiefgarage	TIEFGARAGE	TIEFGARAGE	z.B. III
Industriebahn (in Aussicht genommen)	INDUSTRIEBAHN	INDUSTRIEBAHN	z.B. III
Straßenbahntrasse (geplant)	STRAÙENBAHNTRASSE	STRAÙENBAHNTRASSE	z.B. III
Planunterlagen	PLANUNTERLAGEN	PLANUNTERLAGEN	z.B. III
Restlandschaft	RESTLANDSCHAFT	RESTLANDSCHAFT	z.B. III
Nebengebäude, Garage oder Parkhaus	NEBENGEBAUDE	NEBENGEBAUDE	z.B. III
Unterirdische Bauwerk	UNTERIRDISCHE BAUWERK	UNTERIRDISCHE BAUWERK	z.B. III
Geländehöhe, Straßenhöhe	GELÄNDEHÖHE	GELÄNDEHÖHE	z.B. III
Laubbau, Nadelbaum	LAUBBAU	LAUBBAU	z.B. III

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3186), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Flächenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 24.01.2022

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Fachbereich Stadtplanung | Abt. Stadtentwicklung | Fachbereich Vermessung
RUDOLPH | SCHMITZ-GRETHER | VILSER
Fachbereichsleiter | Bezirksstadtrat | Fachbereichsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.02.2022 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 20.03.2025 beschlossen. Berlin, den 21.03.2025

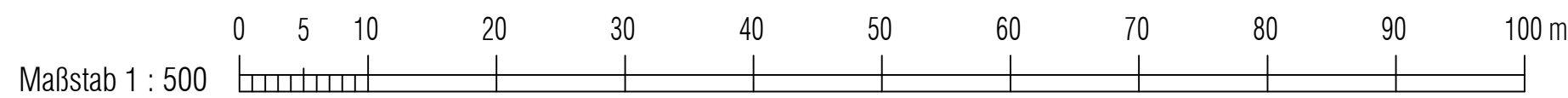
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung | Fachbereich Stadtplanung
i.V. GIEHLER
Fachbereichsleiter
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 21.03.2025

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

K. BAUCH | Ch. BRZEZINSKI
Bezirksbürgermeisterin | Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 29. März 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 169 verkündet worden. Die Berichtigung der Verordnung ist am 22. Mai 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 232 verkündet worden.

4-73



Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
Planunterlagen: ALKIS - Berlin, Stand Januar 2021
Baumbestand Berlin, März 2020

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.