

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 59,5 m ü. NHN bis zu einer zulässigen baulichen Oberkante von 63,0 m ü. NHN eine weitere Bebauung zulässig, wenn sie um mindestens 1,4 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückgesetzt ist. Ausgenommen sind Treppenhäuser, diese können bündig mit der Baugrenze sein.
- Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise oberhalb der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässigen Oberkante von 63,0 m ü. NHN Dachaufbauten wie Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Aufzugsverfahrrahen, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° - gemessen an den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) - zurückbleiben.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche C-D-E-F-C sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zusammen eine Grundfläche von 25 vom Hundert der Fläche C-D-E-F-C nicht überschreiten.
- Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 35 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen oder mit einem geringeren Anteil an förderungsfähigen Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN und entlang der Linie B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11 oberhalb einer Höhe von 59,5 ü. NHN orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-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 und in Übernachtungsräumen von Betriebsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 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 Verkehrsexe-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 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 außen für den Tag $L_{T, T}$ und für die Nacht $L_{T, N}$ 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.

- In Wohnungen mit einem Aufenthaltsraum, die nur zur Straße oder zur Fläche a orientiert sind, müssen in diesem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

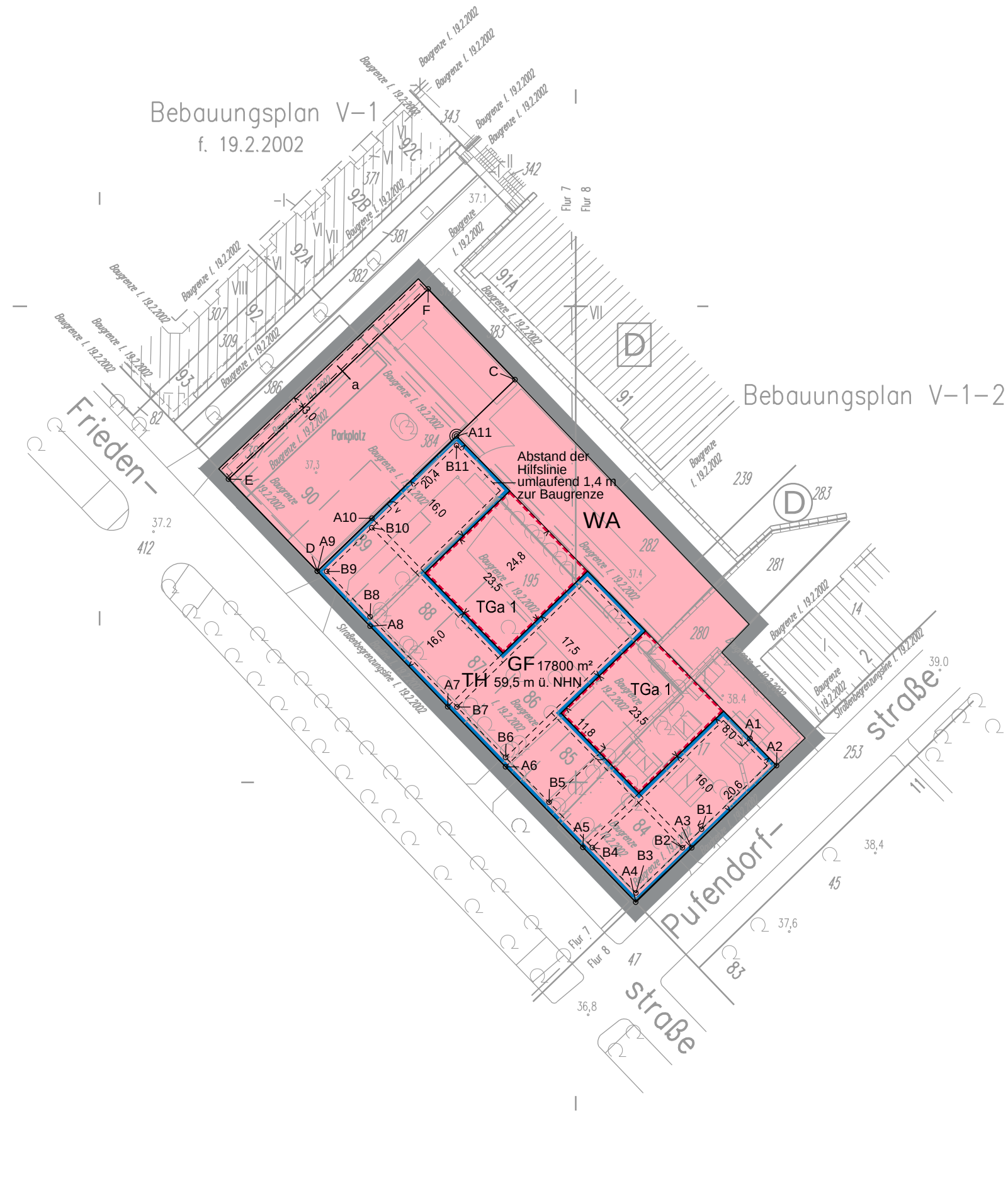
- deren Aufenthaltsräume nur zur Straße und/oder zur Fläche orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleistet, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie A7-A8-A9 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage (inklusive Drainage) muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Maßstab 1 : 1000

Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

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

Kleinsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet (Erhofung)	2 (2 BauNutzG) 3 (2 BauNutzG) 4 (2 BauNutzG) 5 (2 BauNutzG) 6 (2 BauNutzG) 7 (2 BauNutzG) 8 (2 BauNutzG) 9 (2 BauNutzG) 10 (2 BauNutzG) 11 (2 BauNutzG) WS WB WA WB MI GE GE SO SO	Grundflächenzahl Grundfläche Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß zwingend Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Gestohrene Bauweise	2,8 5,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	GR 120/1 15 15 15 15 15 15 15 15 15
Sonstiges Sondergebiet	12 (2 BauNutzG)	SO	2,8	9
Beschränkung der Zahl der Wohnungen Geschlossenen Bereich Geschlossenen Bereich als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß Geschlossene als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß Baumaassen Baumaasse	13 (2 BauNutzG) 14 (2 BauNutzG) 15 (2 BauNutzG) 16 (2 BauNutzG) 17 (2 BauNutzG) 18 (2 BauNutzG) 19 (2 BauNutzG) 20 (2 BauNutzG)	WR WR WR WR WR WR WR WR	2,8 2,8 2,8 2,8 2,8 2,8 2,8 2,8	10 10 10 10 10 10 10 10
Flächen für den Gemeinbedarf	21 (2 BauNutzG)	UNIVERSITÄT	2,8	10
Verkehrsflächen	22 (2 BauNutzG)	VERKEHR	2,8	10
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche	23 (2 BauNutzG)	VERKEHR	2,8	10
Private Verkehrsflächen	24 (2 BauNutzG)	VERKEHR	2,8	10
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserabwasserleitung sowie für Ablagerungen	25 (2 BauNutzG)	VERKEHR	2,8	10
2. Geschosshöhe Oberirdische Hauptversorgungsleitung Hochspannungsleitungen Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen sonstige Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Plüge und zart Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26 (2 BauNutzG) 27 (2 BauNutzG) 28 (2 BauNutzG) 29 (2 BauNutzG) 30 (2 BauNutzG) 31 (2 BauNutzG) 32 (2 BauNutzG) 33 (2 BauNutzG) 34 (2 BauNutzG) 35 (2 BauNutzG) 36 (2 BauNutzG) 37 (2 BauNutzG) 38 (2 BauNutzG) 39 (2 BauNutzG) 40 (2 BauNutzG) 41 (2 BauNutzG) 42 (2 BauNutzG) 43 (2 BauNutzG) 44 (2 BauNutzG) 45 (2 BauNutzG) 46 (2 BauNutzG) 47 (2 BauNutzG) 48 (2 BauNutzG) 49 (2 BauNutzG) 50 (2 BauNutzG) 51 (2 BauNutzG) 52 (2 BauNutzG) 53 (2 BauNutzG) 54 (2 BauNutzG) 55 (2 BauNutzG) 56 (2 BauNutzG) 57 (2 BauNutzG) 58 (2 BauNutzG) 59 (2 BauNutzG) 60 (2 BauNutzG) 61 (2 BauNutzG) 62 (2 BauNutzG) 63 (2 BauNutzG) 64 (2 BauNutzG) 65 (2 BauNutzG) 66 (2 BauNutzG) 67 (2 BauNutzG) 68 (2 BauNutzG) 69 (2 BauNutzG) 70 (2 BauNutzG) 71 (2 BauNutzG) 72 (2 BauNutzG) 73 (2 BauNutzG) 74 (2 BauNutzG) 75 (2 BauNutzG) 76 (2 BauNutzG) 77 (2 BauNutzG) 78 (2 BauNutzG) 79 (2 BauNutzG) 80 (2 BauNutzG) 81 (2 BauNutzG) 82 (2 BauNutzG) 83 (2 BauNutzG) 84 (2 BauNutzG) 85 (2 BauNutzG) 86 (2 BauNutzG) 87 (2 BauNutzG) 88 (2 BauNutzG) 89 (2 BauNutzG) 90 (2 BauNutzG) 91 (2 BauNutzG) 92 (2 BauNutzG) 93 (2 BauNutzG) 94 (2 BauNutzG) 95 (2 BauNutzG) 96 (2 BauNutzG) 97 (2 BauNutzG) 98 (2 BauNutzG) 99 (2 BauNutzG) 100 (2 BauNutzG) 101 (2 BauNutzG) 102 (2 BauNutzG) 103 (2 BauNutzG) 104 (2 BauNutzG) 105 (2 BauNutzG) 106 (2 BauNutzG) 107 (2 BauNutzG) 108 (2 BauNutzG) 109 (2 BauNutzG) 110 (2 BauNutzG) 111 (2 BauNutzG) 112 (2 BauNutzG) 113 (2 BauNutzG) 114 (2 BauNutzG) 115 (2 BauNutzG) 116 (2 BauNutzG) 117 (2 BauNutzG) 118 (2 BauNutzG) 119 (2 BauNutzG) 120 (2 BauNutzG) 121 (2 BauNutzG) 122 (2 BauNutzG) 123 (2 BauNutzG) 124 (2 BauNutzG) 125 (2 BauNutzG) 126 (2 BauNutzG) 127 (2 BauNutzG) 128 (2 BauNutzG) 129 (2 BauNutzG) 130 (2 BauNutzG) 131 (2 BauNutzG) 132 (2 BauNutzG) 133 (2 BauNutzG) 134 (2 BauNutzG) 135 (2 BauNutzG) 136 (2 BauNutzG) 137 (2 BauNutzG) 138 (2 BauNutzG) 139 (2 BauNutzG) 140 (2 BauNutzG) 141 (2 BauNutzG) 142 (2 BauNutzG) 143 (2 BauNutzG) 144 (2 BauNutzG) 145 (2 BauNutzG) 146 (2 BauNutzG) 147 (2 BauNutzG) 148 (2 BauNutzG) 149 (2 BauNutzG) 150 (2 BauNutzG) 151 (2 BauNutzG) 152 (2 BauNutzG) 153 (2 BauNutzG) 154 (2 BauNutzG) 155 (2 BauNutzG) 156 (2 BauNutzG) 157 (2 BauNutzG) 158 (2 BauNutzG) 159 (2 BauNutzG) 160 (2 BauNutzG) 161 (2 BauNutzG) 162 (2 BauNutzG) 163 (2 BauNutzG) 164 (2 BauNutzG) 165 (2 BauNutzG) 166 (2 BauNutzG) 167 (2 BauNutzG) 168 (2 BauNutzG) 169 (2 BauNutzG) 170 (2 BauNutzG) 171 (2 BauNutzG) 172 (2 BauNutzG) 173 (2 BauNutzG)			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 10.08.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13.12.2017 beschlossen.

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

stellv. Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat
------------------------------	-----------------

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans V-1-1, festgesetzt am 20.12.2017, übereinstimmt.

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die
geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 19.09.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.