

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24.02.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-37 „Köpenicker Straße / Am Wuhlebecken für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0037/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0037/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-37 „Köpenicker Straße / Am Wuhlebecken für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Vorbereitung der Festsetzung beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB,
§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

A. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

D. Begründung zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt der Beteiligung

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (BA-Beschluss Nr. 1036/V vom 28.07.2020) war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

Folgende Änderungen waren Gegenstand der Beteiligung:

Für das Flurstück 3195 erfolgt eine Ausweisung als Fläche für Entsorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk) entsprechend der derzeitigen und dauerhaft erforderlichen Nutzung. Weiterhin wurde die Planung in Teilbereichen westlich des Wateweges (WA 5, WA 6) in Bezug auf die Anpassung von Geschossigkeit, GFZ und ergänzender Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe geändert. Dies erfolgte im Sinne einer Differenzierung der baulichen Höhen zum Wuhletal und einer wirtschaftlichen Verwertung der Baugrundstücke. Die Pflanzliste wurde korrigiert.

Die Änderungen erfolgten durch ein Deckblatt. Da die Grundzüge der Planung betroffen waren, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf XXI-37 vom 03. Mai 2019 mit Deckblatt vom 06. August 2021 lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06. September bis einschließlich 08. Oktober 2021 erneut öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt und in der Tagespresse vom 27. August 2021. Darin wurde die Möglichkeit eingeräumt, in der genannten Frist Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten abzugeben.

Mit Schreiben vom 31.08.2021 wurden auch 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten gebeten. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

Auswertung der Beteiligung

1. Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging die Stellungnahme eines Bürgers per Webformular ein. Der Bürger hinterfragte die Sinnhaftigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3:

„Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

unzulässig.“ Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sei aus seiner Sicht bereits durch § 23 Abs. 5 BauNVO geregelt.

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den geänderten Planinhalt. Dennoch wird darauf eingegangen: Hier liegt ein Irrtum seitens des Bürgers vor. Im § 23 Abs. 5 der BauNVO wird explizit betont, dass die mögliche Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeben ist, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Dies ist hier aber der Fall. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes erfolgt auf den Flächen c der Ausschluss der Nebenanlagen. Es handelt sich um die 5 m bzw. 3 m breiten Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straßen sowie entlang der öffentlichen Gründurchwegung in Verlängerung der Geraldstraße und des öffentlichen Kinderspielplatzes. Der Ausschluss wird bewusst vorgenommen, um den unbebauten Vorgartenbereich als wesentliches strukturelles Gestaltungselement im Siedlungsgebiet weiter zu erhalten. Diese schon im Bestand typische Eigenart des gewachsenen Ortsbildes des Gebietes soll auch in der Planung beibehalten werden. Stellplätze und Garagen sind auf der Mehrzahl der Baugrundstücke somit nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) möglich. Aufgrund der Großflächigkeit der Baufenster stellt die Festsetzung keine unzumutbare Beeinträchtigung in Bezug auf die Verwertbarkeit des Grundstückes dar.

2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Von Trägern bzw. Behörden gingen 12 Stellungnahmen ein. Folgende Behörden stimmten der Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zu:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Senatsverwaltung für Finanzen
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I B.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V, Tiefbau, sowie die Berliner Feuerwehr verwiesen auf die Gültigkeit ihrer im Rahmen der Behördenbeteiligung 2019 abgegebenen Stellungnahmen. Diese wurden bereits in der Abwägung berücksichtigt und haben im Hinblick auf die erfolgte Planänderung keine Auswirkungen.

Die für die technische Infrastruktur zuständigen Versorgungsbetriebe

-Berliner Wasserbetriebe,

-Vattenfall Europe Business Services GmbH,

-Vattenfall Wärme,

-NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

verweisen ebenfalls auf ihre Stellungnahmen von 2019 und die damit verbundenen Hinweise und Richtlinien. Die Hinweise sind nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Sie haben im Hinblick auf die erfolgte Planänderung keine Auswirkungen. Die Begründung wird dennoch auf entsprechenden Ergänzungsbedarf überprüft.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IC, Immissionsschutz, verweist in Bezug auf die Lärminderungsplanung auf folgende neue Sach- und Rechtslage: Mit der seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich neu eingeführten Fassung der DIN

4109 wird ein leicht erhöhtes Schutzniveau gegenüber der zum Zeitpunkt der Erstellung des Berliner Lärmleitfadens von 2017 an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Musterfestsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen erreicht. Aufgrund dessen kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile im Bebauungsplan verzichtet werden.

Der neue Lärmleitfaden (Veröffentlichung im September 2021) wurde entsprechend aktualisiert. Die Abwägung zum Lärmschutz ist im Bebauungsplanverfahren dennoch zu führen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 deklarierte Lärmschutz entspricht dem in der Abwägung ermittelten planungsrechtlich erforderlichen Schutzniveau. Die Festsetzung entspricht einer Mindestanforderung im Hinblick auf das beabsichtigte Planungsziel. Der Verzicht auf die Festsetzung unterliegt einer Kann-Bestimmung und ist damit nicht zwingend. Da ein Schallschutznachweis auf Grund der neuen bauordnungsrechtlichen Bestimmung im Baugenehmigungsverfahren ohnehin erforderlich ist, ist die Festsetzung unschädlich und stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Bauherinnen und Bauherren dar.

Eine Darstellung dieses Sachverhaltes wird in den Begründungstext aufgenommen.

Weiterhin wird durch SenUVK, I C, darauf hingewiesen, dass das Abwasserpumpwerk in der Dubickstraße während starker Nutzungszeiten evtl. zu Lärmemissionen führen kann.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und geprüft. Grundsätzlich sind Anlagen gemäß § 22 BImSchG („Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen“) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe als Betreiber des Pumpwerkes Dubickstraße 8 gibt es seit Inbetriebnahme der Anlage in den neunziger Jahren keine Beschwerden aus der Nachbarschaft. An einem Pumpwerk vergleichbarer Bauart wurden 2005 orientierende Lärmmessungen durchgeführt. Hierbei wurde ein Lärmpegel von 40 dB/A ermittelt. Dieser steht nicht im Konflikt zur angrenzenden Wohnnutzung.

Sollte es dennoch punktuell zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) kommen, wird diese Überschreitung hingenommen. Die hier stattfindende Abwasserentsorgung stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar, dem hier der Vorrang eingeräumt wird.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IID, Wasserbehörde, teilt mit, dass sie keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung hat. Sie folgt der Einschätzung des Plangebers, dass ein übergeordnetes Konzept zur Regenentwässerung für das Plangebiet nicht erforderlich ist, da die Bauflächen den erforderlichen Flurabstand von mindestens 1,7 m zum Bemessungsgrundwasserstand aufweisen.

Erneut erfolgt auch der Hinweis, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind.

Berücksichtigung: Dieser und weitere Hinweise in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung gegeben und stehen nicht im Widerspruch zur Planung.

Erneut ergeht seitens der Wasserbehörde auch die Forderung, eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die die Pflicht zur wasserundurchlässigen Versiegelung von Stellplatzanlagen und Stellplätzen beinhaltet.

Hier erfolgt die Berücksichtigung bereits auf anderer Ebene. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf benennt als Verbotstatbestand für die Schutzzone III B im § 7 (1) Nr. 20 „die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserundurchlässig sind“. Eine textliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich, weil die wasserundurchlässige Herstellung der Stellplätze bereits Gegenstand der Wasserschutzgebietsverordnung ist. Ein entsprechender expliziter Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Das Landesdenkmalamt (LDA) verweist in seiner Stellungnahme nochmals auf die hier vorhandenen bodendenkmalpflegerischen Belange.

Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Begründungstext übernommen.

Weiterhin weist das LDA auf das Baudenkmal eines Wohnhauses an der Köpenicker Straße 207 - 209 hin. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Planung liegt nicht vor.

Fazit

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-37 vor.

Bebauungsplan XXI-37

für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und Köpenicker Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Biesdorf

vorl. Abzeichnung

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Baulinien	Baugrenzen	Höhe baulicher Anlagen
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauVVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)	WR	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauVVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet (§ 6 BauVVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet (§ 7 BauVVO)	MI	zwingend	z.B.	z.B.
Kerngebiet (§ 8 BauVVO)	MK	offene Bauweise	z.B.	o
Gewerbegebiet (§ 9 BauVVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Industriegebiet (§ 10 BauVVO)	SI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauVVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	z.B.
Sonstige Sondergebiet (§ 12 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Bauweise	UNIVERSITÄT	geschlossene / abweichende Bauweise	z.B.	g / a
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVVO)	WR	Bauweise	z.B.	z.B.
Geschossflächenzahl (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVVO)	z.B.	Baugrenze	z.B.	z.B.
als Höchstmaß	z.B.	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B.	z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	z.B.
Geschossfläche	z.B.	als Höchstmaß	z.B.	z.B.
als Höchstmaß	z.B.	Traufhöhe	z.B.	z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	Fristhöhe	z.B.	z.B.
Baumsensitivität	z.B.	Obertante	z.B.	z.B.
Baumweise	z.B.	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	z.B.
Baumweise	z.B.	abw.	z.B.	z.B.
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEIT	z.B.	z.B.
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.	z.B.
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	z.B.	z.B.
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	z.B.	z.B.
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	z.B.	z.B.
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	z.B.	z.B.
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	z.B.	z.B.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baumartensymbole (BAWVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Pflanzzeichenerklärung (Pflanz) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1097).

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts- oder Industriegebäude
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk
Bauweise
Gaststube, Straßenhöhe
Laubbau, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Planunterlage (Bundesland)
Bauweise
Ortsbezugsfläche
Gemarkungsgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurstücksnummer
Grundstücknummer
Mauer, Stützmauer
Baumlinie, Baugrenze
Straßenbegrenzung

Aufgestellt: Berlin, den 03. Mai 2019
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

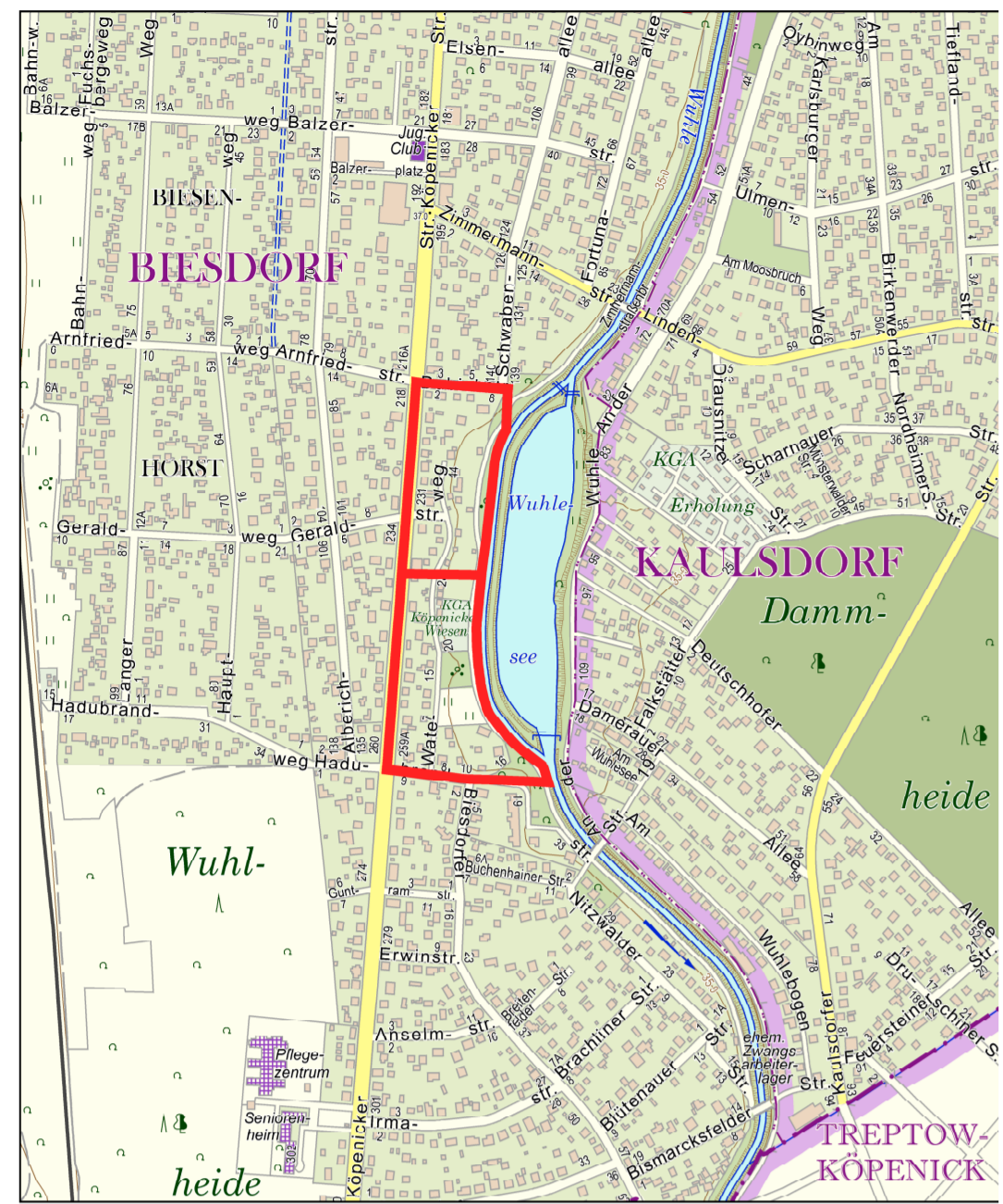
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

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 ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

Übersichtskarte 1:10.000



Hinweise:

1. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIb (nördlich der Geraldstraße) bzw. IIIa (südlich der Geraldstraße); die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gilt folgende Pflanzliste:

- Waldkiefer
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Sand-Birke
- Moor-Birke
- Eberesche
- Hainbuche
- Winterlinde

3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 gilt folgende Pflanzliste:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| Bäume | Gehölze |
| Schwarzerle | Gemeine Hasel |
| Gemeine Esche | Weißdorn |
| Feldahorn | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Schwarzpappel | Schwarzer Holunder |
| Zitterpappel | Gemeiner Liguster |
| Winterlinde | Gemeiner Schneeball |
| Salweide | |
| Silberweide | |
| Korbweide | |
| Bruchweide | |
| Hainbuche | |
| Flatterulme | |
| Stieleiche | |
| Moorbirke | |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-37 vom übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 06. August 2017 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

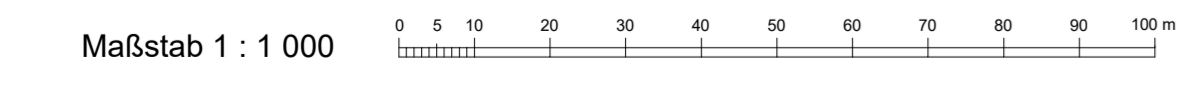
Bebauungsplan XXI-28

festgesetzt am 28. Juni 2006



Textliche Festsetzungen

- Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauzustellverordnung unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Köpenicker Straße resultierende bewertete Schallleistungsgrade (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Bettenräumen von Krankenhäusern, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 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 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor 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_n und für die Nacht L_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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Köpenicker Straße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (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 gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen, Bäume einzuzählen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum entsteht. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer/-innen des Grundstückes Köpenicker Straße 221 B zu belasten.



Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzenverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Mai 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-42

festgesetzt am 10.03.2017