

VII. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Geschossfläche für Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet erbracht wird.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung K (Bereich Ecke Buckower Damm/Gerlinger Straße) im ersten Vollgeschoss Wohnungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1a und WA2a sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) allgemein zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² und bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten.
Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Schornsteine.

Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenräume an der Baugrenze bis zu einer Grundfläche von jeweils 35 m² und bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Innerhalb der Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen einer Quartiersgarage und ihren Zufahrten bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden.

- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet kann oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppenträume, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen Terrassen und architektonische Gliederungen um bis zu 2 m auf insgesamt bis zu einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für Terrassen und Treppenträume im 1. Vollgeschoss.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von notwendigen Kinderspielplätzen, Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen und Mulden oder Mulden-Rigolen Systemen, unzulässig. Einfriedungen und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) nur zulässig
- entlang der Planstraße A und G im ersten Geschoss über der Geländeoberfläche ["Sockelparken"],
 - innerhalb der Flächen $A_1A_2A_3A_4A_1$ und $A_5A_6A_7A_8A_5$ ["Quartiersgarage"] und
 - zwischen den Punkten B_1 und B_{41} bis zu einer Tiefe von 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Dies gilt nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sowie für oberirdische Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende.

- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 160 m² Geschossfläche zulässig.

Eine Überschreitung der Zahl der Stellplätze ist innerhalb der Flächen $A_1A_2A_3A_4A_1$ und $A_5A_6A_7A_8A_5$ ["Quartiersgarage"] ausnahmsweise zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Überschreitung durch entsprechende Unterschreitungen an anderer Stelle im Plangebiet vollständig ausgeglichen wird.

5. Immissionsschutz/Klimaschutz

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Fläche $B_1B_2B_3B_4B_5B_6B_7B_8B_9B_{10}B_{11}B_{12}B_{13}B_{14}B_{15}B_{16}B_{17}B_{18}B_{19}B_{20}B_{21}B_{22}B_{23}B_{24}B_{25}B_{26}B_{27}B_{28}B_{29}B_{30}B_{31}B_{32}B_{33}B_{34}B_{35}B_{36}B_{37}B_{38}B_{39}B_{40}B_{41}B_1$ resultierende bewertete Schalldämm-Maße (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 in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien,
 - 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 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 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 für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ 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.

- 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Gebäuden innerhalb der Fläche B₁B₂B₃B₄B₅B₆B₇B₈B₉B₁₀B₁₁B₁₂B₁₃B₁₄B₁₅B₁₆B₁₇B₁₈B₁₉B₂₀B₂₁B₂₂B₂₃B₂₄B₂₅B₂₆B₂₇B₂₈B₂₉B₃₀B₃₁B₃₂B₃₃B₃₄B₃₅B₃₆B₃₇B₃₈B₃₉B₄₀B₄₁B₁ sowie bei den zu den Linien zwischen den Punkten B₂B_{2a} und den Punkten B₁₈B_{18a} unmittelbar zugewandten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 Schalldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie C₁C₂C₃C₄C₅C₆ mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie C₁C₂C₃C₄C₅C₆ orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen, die sich aus anderen Festsetzungen ergeben, sind auf diese Anzahl anzurechnen.
- 6.2 Die südlich orientierten Außenwandflächen sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet 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 Zufahrten zu Tiefgaragen und überwiegend für Stellplätze genutzte Gebäude.
- 6.4 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Baumscheiben in eine Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- 6.5 Die Flächen zum Anpflanzen entlang der Planstraßen E und F sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer straßenbegleitenden Baumpflanzung entsteht. Es ist alle 12 Meter mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter,

großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 6.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind 80 % der Dachflächen zu begrünen. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA1a sind die Dachflächen, in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA2a die Dachflächen von Nebenanlagen, extensiv zu begrünen. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA2a intensiv zu begrünen, dies gilt nicht für die Dachflächen von Nebenanlagen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm, im WA2 und WA2a bei intensiver Begrünung mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 6.7 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
- 6.8 Innerhalb der öffentlichen naturnahen Parkanlage/Spielplatz ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 6.9 Auf der Fläche der öffentlichen naturnahen Parkanlage/Spielplatz sind 9.600 m² Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- 6.10 Innerhalb der privaten naturnahen Parkanlage parallel zum Buckower Damm ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum, mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 6.11 Die Fläche für die Landwirtschaft ist als artenreiche Frischweide zu entwickeln und zu erhalten.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 7.2 Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.
- 7.3 Die privaten Verkehrsflächen der Planstraße G zwischen den Planstraßen B und C sowie zwischen den Planstraßen C und D sind über die gesamte Länge in einer Breite von 6 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.4 Die privaten Verkehrsflächen der Planstraßen A und G sind über die gesamte Länge mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Fläche mit der Bezeichnung P innerhalb der Punkte C₃C₄C₅B₂₆B₂₇B₂₈B₂₉B₃₀B₃₁B₃₂B₃₃B₃₄B₃₅C₃ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.6 In der privaten naturnahen Parkanlage parallel zum Buckower Damm ist die Fläche D₁D₂D₃D₄D₁ zwischen den Punkten D₁D₄ (Anfangspunkt) und D₂D₃ (Endpunkt) in einer Breite von mindestens 4 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu-

gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

- 7.7 In der privaten naturnahen Parkanlage zwischen Buckower Damm und Ver- und Entsorgungsfläche ist die Fläche D₅D₆D₇D₈D₅ mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.
- 7.8 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.