

# Bebauungsplan XIV-108-1

## Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.  
Die zulässige Grundfläche in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
3. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens  
40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A2-A3-A4, A8-A9, B1-B2, B4-B5, B9-B10-B11, C2-C3-C4-C5;  
45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11 und  
50 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10 aufweisen.  
Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## Bebauungsplan XIV-108-1

7. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens  
40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11  
45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10  
aufweisen.  
Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  
8. Zum Schutz vor Lärm müssen in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Linie zwischen den Punkten A1-A2-A3, A6-A7-A8-A9, B1-B2-B3-B4-B6, B9-B10-B11-B12-B13, C1-C2-C3-C4 und C8-C9-C10-C11 abgewandt sein.  
Schutzbedürftige, ausschließlich zu den angegebenen Linien orientierte Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
  
9. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie zwischen den Punkten A3-A4-A5-A6, B6-B7-B8-B9 und C4-C5-C6-C7-C8 in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.
  
10. Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten A5-A6-A7, B3-B4-B6-B7-B8 und C6-C7-C8-C9-C10-C11 mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von den Straßen abgewandten Seite vorhanden ist.  
Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der bezeichneten Linie muss nur mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau errichtet werden.  
Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## **Bebauungsplan XIV-108-1**

11. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Außenwänden entlang der Linien B6-B7-B8-B9-B10 und C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10 als Festverglasung auszuführen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

12. 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.

Technischer Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.