

3 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
- Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
- Seniorentagesstätten,
- sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 2

Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie

zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße 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 gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, 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 nicht überschritten wird.

Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 12

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.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

4 Pflanzliste vom 31.03.2021

Die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Eine Berücksichtigung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen kommt dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012) entgegen. Während der erste und kursiv angegebene Name die lateinische Bezeichnung wiedergibt, ist die deutsche Bezeichnung in Klammern aufgeführt.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Obstgehölze:

Malus 'Boskoop' (Apfel)

Malus 'Alkmene' (Apfel)

Pyrus com. 'Alexander Lucas' (Birne)

Prunus av. 'Burlat' (Süßkirsche)

Prunus dom. 'Hauszwetsche' (Hauszwetsche)

Juglans regia 'Lake' (Walnuss)

Rahmenbepflanzung / Sträucher:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)

Berberis thunbergii 'Atropurpurea' (Berberitze)

Buddleja davidii 'Royal Red' (Sommerflieder)

Cornus alba 'Sibirica' (Rotholz Hartriegel)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Deutzia x hybrida 'Mont Rose' (Sternchenstrauch)

Kerria japonica 'Pleniflora' (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Perovskia abrotanoides (Silberbusch)
Philadelphus 'Dame Blanche' (Gartenjasmin)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Spiraea x arguta (Braut-Spiere)
Spiraea x vanhouttei (Pracht-Spiere)
Weigela florida 'Purpurea' (Liebliche Weigelie)
Ribes sanguineum 'Atrorubens' (Blut-Johannisbeere)
Viburnum idaeus (Gemeiner Schneeball)

Heckenelemente / Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum ovalifolium (Ovalblättriger Liguster)

Obst-Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum 'Spätlese' (Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes sativa 'Weißer Versailler' (Weiße Johannisbeere)

Stauden:

Alchemilla mollis (Weicher Frauenmantel)
Anemone japonica 'Honorine Jobert' (Anemone)
Anemone japonica 'September Charme' (Herbstanemone)
Lavendula angustifolia 'Hidcote Blue' (Garten-Lavendel)
Salvia nemorosa 'Schneehügel' (Steppen-Salbei)

Kletterpflanzen:

Clematis montana 'Mayleen' (Waldrebe)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Lonicera henryi (Geißblatt)

Fallopia aubertii (Knöterich)

Gräser:

Pennisetum alopecuroides (Lampenputzergas)

Miscanthus sinensis 'Silberfeder' (Chinaschilf)

Bodendecker / flächige Begrünung:

Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Balkan-Storchnabel)

Geranium sanguineum album (Blut-Storchnabel)