

VII. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet MI1 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 können
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckenur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3. Im Mischgebiet MI1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Bezeichnung der Sortimente gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) allgemein zulässig:
 - Kraftwagen,
 - Kraftwagenteile und Zubehör,
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
 - Wohnmöbel,
 - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
 - elektrotechnische Erzeugnisse,
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
 - Anstrichmittel,
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
 - Tapeten und Bodenbeläge,

- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Büromöbel und Brennstoffe.

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als Randsortiment anbieten.

4. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
5. In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
6. Im Mischgebiet MI1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Im Mischgebiet MI1 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
8. Im Mischgebiet MI1 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.
9. Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet MI5 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen bis zu 2,5 m und für Balkons bis zu 2,0 m, vor die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten t1 und t2 ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen Stellplätze „GSt1“ und „GSt2“ sowie die Fläche für die Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnI“ werden den Mischgebieten MI4 und MI5 zugeordnet.
11. In den Mischgebieten MI2, MI4, MI5 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1 Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der Fläche abcfa nicht zulässig.
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Mischgebiet MI1, außerhalb der Fläche abcfa, bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sein. Von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sind solche Außenwände, deren Fassaden nach Süd / Südost ausgerichtet sind.
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1, innerhalb der Fläche abcfa, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen und von der Johannisthaler Chaussee abgewandten Außenwohnbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die innerhalb der Fläche abcfa zur Johannisthaler Chaussee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

- 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, nicht überschritten wird. Von Satz 1 ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb der Fläche ghjkmnpqrsg.

Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche abcdefa die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40 Dezibel (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. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert anzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche uvwxu nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.
16. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung erhalten bleibt. Dies gilt nicht für Arten mit gefährdenden Inhaltsstoffen.
17. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem

Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen heimischen standortgerechten großkronigen Bäume einzurechnen.

19. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
20. In den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
22. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.