

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.
- 1.4 In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 Bauutzungsverordnung fallen, nicht zulässig.
- 1.5 In den Kerngebieten sind oberhalb des 3. Geschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- 1.6 In den Kerngebieten sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.
- 1.7 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 26 und 30 ist jeweils in den Flächen D2 und D1 nur eine Kindertagesstätte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundfläche sind die in der Planzeichnung zahlenmäßig festgelegten Grundflächen / Grundflächenanteile zuzüglich 15 vom Hundert für Kellerlichtschächte und ähnliche Bauteile, Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 30 und 31 darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung um nicht mehr als 10% überschritten werden.
- 2.3 In den Kerngebieten darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die Baugrundstücke lediglich unterteilt werden, bis zur Gesamtgröße des Baugrundstücks überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Innerhalb der mit g gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und in den Gemeindeflächen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die übrigen überbaubaren Flächen ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien kann an Erschließungsflächen (öffentlichen Verkehrsflächen / Flächen mit Geh-, oder Fahrrechten) zugewandten Außenwänden durch Gebäudeteile wie Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Baublöcken Nr. 25, 26, 30 und 31, kann an Erschließungsflächen (öffentlichen Verkehrsflächen / Flächen mit Geh-, oder Fahrrechten) abgewandten Außenwänden bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen beziehungsweise Baulinien überschreiten, darf höchstens 40 vom Hundert der Außenwandfläche betragen.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 30 und 31 sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für feste Abfallstoffe außerhalb der Vorgartenzone und Stellplätze auf den Flächen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 7.2 Satz 2, Ziffer 7.3 Satz 2 und Ziffer 7.4 Satz 2.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 27, 27 a sowie 33 bis 38 sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze können ausnahmsweise auch Anlagen für feste Abfallstoffe zugelassen werden.
- 4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Immissionsschutz

- 5.1 An den der Bucher Chaussee zugewandten Fassaden in den Kerngebieten Baublöcke Nr. 19 und 21 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.
- 5.2 An den der Bucher Chaussee zugewandten Fassaden im Mischgebiet Baublöcke Nr. XV müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.
- 5.3 An den mit einer Schlangenlinie gekennzeichneten Baugrenzen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Räumen für schulische und soziale Zwecke ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und Stellplätze außerhalb der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch berante Pergolen und Hecken zu begrünen.
- 6.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen. Hauptfassade / Dachstuhl errichtet werden. Die Länge der Gaupen, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf insgesamt 40 vom Hundert der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu den Giebelseiten der Gebäude müssen sie einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 100 m² im Mischgebiet pro 150 m² in festgelegten Grundflächen / Grundflächenanteile zuzüglich 15 vom Hundert für Kellerlichtschächte und ähnliche Bauteile, Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.
- 6.4 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25 und 26 sind die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste (A B), Strauch- und Staudenpflanzungen und Rasensatz zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen. Auf den Flächen sind Eintriedlungen unzulässig. Dies gilt nicht für Kinderpflanzsteine.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf den Baugrundstücken sind für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen (Mulden- und Rigolensystem) anzulegen. Bei Nichterfüllbarkeit ausreichender Versickerungsfläche kann ausnahmsweise eine Dachbegrünung zugelassen werden.
- 7.2 Die Flächen A 12, A 13, A 15, A 16 und A 17 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 1,50 m und die Fahrrechte in einer Breite von mindestens 4,50 m jeweils mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 7.3 Die Flächen A 11, A 14, A 18, A 19, A 20, A 21, A 22, A 23 und A 24 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der erschlossenen Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 4,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen " Öffentliche Parkanlage " und " Öffentlicher Spielplatz " und mit Gehrechten zu belastende Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 7.4 Die Fläche A 10 ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der erschlossenen Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 4,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 7.5 Die Flächen B 13, B 14 und B 15 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 2,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 7.6 Die Fläche C 5 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 7.7 Die Flächen B 11, B 12, B 16, B 17, B 18, B 19, B 20 und B 21 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.8 Die Oberkante von Garagen auf dafür festgesetzten Flächen darf im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Abzeichnung

7.9 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens 0,50 m und darf bei Gebäuden mit drei und vier Vollgeschossen mindestens 0,30 m und darf höchstens 0,75 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Soweit im Bebauungsplan eine angrenzende Garage festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ausnahmsweise bis zu 1,40 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

7.10 Vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile mit Ausnahme von Eingangsüberdachungen und Dachüberständen müssen von der Geländeoberfläche an ausgeführt werden, und bei aneinandergewandten Gebäuden zu den seitlichen Gebäudegrenzen einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten.

7.11 Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen sind Drempele bis zu einer Höhe von höchstens 0,50 m über der Oberkante der Randdecke zulässig.

7.12 Bei Gebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen sind nur geneigte Dächer zulässig; bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen nur mit mittiger First. Die Firstrichtung muß annähernd rechtwinklig oder parallel zu den angrenzenden Erschließungsflächen, öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Flächen A II bis A 24, B II bis B 18 und B 21 mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten verlaufen. Die Dachneigung muß bei Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen 30° bis 45° und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen 28° bis 35° betragen. Dachgeschosse dürfen gegenüber den Außenwänden nur an den Erschließungsflächen abgewandten Seiten zurückgesetzt werden.

7.13 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen sind Dachgauben straßenseitig nur zulässig, wenn die mindestens 1,0 m hinter dem Scheitelpunkt Hauptfassade / Dachstuhl errichtet werden. Die Länge der Gaupen, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf insgesamt 40 vom Hundert der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu den Giebelseiten der Gebäude müssen sie einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

7.14 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 27, 27 a, 29, 30 und 31 sind die Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen 1,20 m einschließlich Sockel nicht überfahren. Oberhalb des Sockels sind mit einem maximal 0,50 m hohen und mindestens 0,24 m breiten Sockel einzufrieden. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten 1,20 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Oberhalb des Sockels sind nur Holzpläne mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallpläne jeweils mit Hinterpflanzung (Hecken) zulässig.

7.15 Die Festsetzungen Nr. 7.9 bis 7.13 gelten nicht für Gebäude innerhalb der Flächen für die Gemeinbedarf sowie der Kindertagesstätten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baublöcke Nr. 26 und 30.

Pflanzliste

Pflanzliste A:		
-Acer campestre	Feld-Ahorn	
-Alnus incana	Göhler-Ahorn	
-Betula pendula	Hängebirke	
-Carpinus betulus	Unternehmensträger	
-Fraxinus excelsior	Faulbaum	
-Juglans regia	Walnuß	
-Malus domestica	Kultur-Äpfel	
-Prunus avium	Vogel-Kirsche	
-Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	
-Prunus domestica	Pflaume	
-Prunus mahaleb	Steinweisel	
-Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche	
-Prunus spinosa	Schlehe	
-Pyrus communis	Kultur-Birne	
-Robinia pseudoacacia	Robinie	
-Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
-Sorbus aucuparia	Eiberschee	
-Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	
-Ulmus minor	Feld-Ulme	

Pflanzliste B:		
-Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
-Aesculus hippocastanum	Röstanke	
-Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
-Quercus robur	Stieleiche	
-Tilia cordata	Winter-Linde	
-Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
-Ulmus glabra	Berg-Ulme	
-Ulmus laevis	Flatter-Ulme	

Hiermit wird bezeugt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Semiovermittlung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Umschriß des Bebauungsplanes vom 05. Januar 1995 übereinstimmt.

Berlin, den 11. April 1995
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Koordinatenverzeichnis

(System : Soldner - Berlin)

Pkt. Nr.	Y - Wert	X - Wert
1	30614,12	31888,56
2	31038,30	31414,21
3	31544,21	31544,21
4	31296,33	31427,26
5	31346,60	31569,20
6	31131,34	31719,48
7	31434,75	31827,47
8	31279,00	31930,98
9	31284,01	31938,16
10	31253,03	31959,73
11	31504,32	32033,20
12	31305,45	32047,05
13	31247,29	31963,74
14	31123,95	32237,97
15	31337,03	32092,28
16	30645,17	32071,55
17	31131,26	32240,72
18	31232,89	32237,78
19	31337,94	32274,51
20	31306,62	32375,50
21	31169,93	32313,45
22	31385,89	31696,12
23	31203,32	31822,58
24	31135,35	31725,22
25	31244,77	31579,02
26	31428,97	31811,14
27	31271,13	31919,71
28	31207,33	31828,32
29	31398,31	31701,97
30	31298,19	32388,96
31	31249,65	32336,47
32	31234,45	32378,81
33	31233,31	32231,34
34	31329,95	32275,26
35	31280,23	32120,12
36	31248,48	31248,48
37	31199,98	31578,37
38	31187,06	31588,97
39	31180,70	31585,72
40	31048,18	31600,37
41	31138,47	31537,39
42	31174,96	31599,73
43	31203,99	31593,12
44	30738,88	32176,62
45	30762,00	32222,12
46	30926,86	31820,49
47	30874,44	31987,19
48	30828,38	31893,25
49	30772,83	31762,48
50	30919,32	32034,44
51	30744,11	32135,56
52	30881,57	32046,14
53	30856,86	31923,76
54	30924,72	31903,09
55	30728,34	32278,88
56	30730,40	32295,18
57	30889,49	32364,09
58	30710,99	32167,78
59	30752,06	32229,02
60	30724,23	32173,17
61	30745,83	32165,38
62	30861,71	32043,24
63	30864,20	32035,64
64	30721,12	32130,57
65	30704,58	32044,24
66	30665,34	32057,47
67	30823,37	32080,93
68	30855,09	32331,80
69	30853,89	32103,08
70	30718,45	32285,79
71	30667,68	32312,23
72	30560,46	32173,82
73	30588,68	32121,76
74	30700,71	32146,09
75	30586,91	32106,12
76	30685,27	32150,73
77	30656,46	32140,97
78	30652,18	32144,95
79	30680,15	32030,36
80	30531,06	32082,08
81	30721,98	32277,29
82	30691,58	32403,43
83	30662,03	32345,30
84	30704,82	32394,21
85	30929,07	32185,01
86	31245,617	31937,48
87	31005,90	32100,48
88	30945,86	32018,49
89	30748,78	32156,08
90	30930,47	32029,42
91	30980,51	32115,20
92	30990,51	32150,37
93	31192,46	31846,33
94	31181,29	31830,34
95	30934,70	32002,50
96	30953,62	31896,46
97	31076,54	31810,64
98	31036,83	31753,76
99	30979,94	31794,17
100	30922,81	31867,84
101	31029,73	31813,25
102	30942,98	31873,76
103	31033,42	31772,90
104	31057,39	31807,24
105	30957,03	31831,31
106	30915,22	31840,97
107	30778,57	31788,47
108	30973,16	31798,21
109	30918,91	31839,57
110	30809,48	31844,97
111	30917,03	31801,88
112	30872,23	31813,03
113	30934,73	31869,40
114	30799,11	31866,82
115	30840,14	31838,24
116	30796,11	31861,08
117	30808,24	31851,93
118	30836,14	31832,49
119	30822,18	31842,21
120	3116,93	31490,95
121	31116,47	31698,18
122	3110,96	31729,60
123	30846,03	32054,18
124	31057,65	31334,00
125	31049,78	31772,31

Pkt. Nr.	Y - Wert	X - Wert
126	31162,55	31613,01
127	31173,72	31596,68
128	31168,54	31607,27
131	31247,75	31925,53
134	31032,19	32228,04
135	30998,80	32200,73
136	30794,19	32231,14
137	30809,92	32321,03
138	30804,13	32325,06
139	30903,91	32214,71
140	30879,72	32184,20
141	30878,77	32191,16
142	30823,72	32179,33
143	30809,23	32189,36
145	30839,19	32232,37
146	30874,39	32207,85
147	30916,81	32166,55
148	30824,59	32193,60
149	30969,31	32210,01
150	30922,64	32200,41
151	30922,64	32200,41
152	30975,01	32204,26
153	30964,66	32213,25
154	31165,06	32292,42
155	31166,83	32307,95
156	31171,68	32295,85
158	31156,06	32274,55
159	31146,95	32280,95
160	31121,57	32300,35
161	31048,33	32231,57
162	31163,11	32275,68
163	31249,65	32249,52
164	31195,82	32178,91
167	31196,85	32256,96
171	31164,36	32285,86
172	31168,37	32313,46
173	31160,72	31657,88
175	31355,95	31610,60
176	31337,70	31544,06
178	31349,29	31531,61
179	31334,21	31493,01
180	31402,88	31538,45
181	31401,27	31531,03
182	31504,12	31561,04
184	31448,59	31820,23
185	31463,33	31867,76
186	31440,52	31884,25
187	31406,51	31897,19
188	31447,68	31813,47
189	31392,31	31657,10