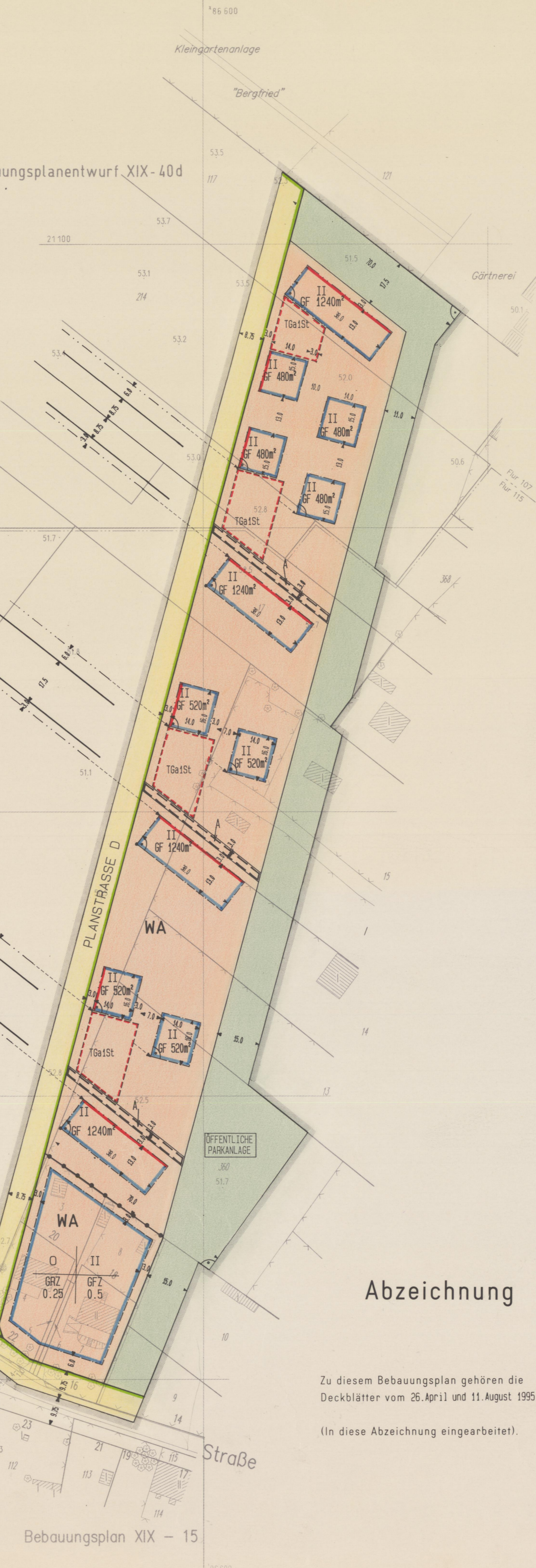


Bebauungsplanentwurf XIX-40d

Bebauungsplanentwurf XIX-40b



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen (GF) und der Geschosflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
4. IMMISSIONSSCHUTZ
4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen in den nachfolgend bezeichneten Bereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
1. Rw res: 40 dB (A) in Wohnräumen und 35 dB (A) in Büroräumen, den der Blankfelder Straße zugewandten Gebäudefront;
2. Rw res: 35 dB (A) in Wohnräumen und 30 dB (A) in Büroräumen;
Gebäudefronten, die der Blankfelder Straße gegenüber liegen, sind im Abstand von weniger als 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Blankfelder Straße.
5. GRÜNFESTSETZUNGEN
5.1 Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mindestens 0,8 m Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen; ausgenommen sind notwendige Gebäudezugänge.
5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbau oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
5.3 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' muß je 100 m² Fläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Der Anteil nichteinheimischer Arten an den zu pflanzenden Bäumen darf 25 % nicht überschreiten.
5.4 Ebenenartige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. In fünf Stellplätze bei Sonnenschuttfälligkeit ist ein hochstämmiger Laubbau in einer mindestens 4,5 m großen Pflanzinsel zu pflanzen. Sind unterhalb von Stellplätzen Tiefgaragen angeordnet, so ist die Gliederung durch andere Begrünungsmaßnahmen zu sichern.
5.5 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3 und 5.4 sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar; der Mindestumfang beträgt 20/25 cm für Laubbäume und 12/14 cm für Obstbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.6 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
5.7 Im allgemeinen Wohngebiet und in den öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonungen sind unzulässig.
5.8 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
Hinweis: Bei Anwendungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
6.1 Die Flächen A sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° und höchstens 50° und Tonendächer zugelassen. Bei Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen sind auch Flachdächer zulässig.
6.3 Dachgauben sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Giebel sowie nur bis zu einer Breite von 3,0 m und in einem Abstand von mindestens 1,5 m untereinander zulässig. Die Summe ihrer Breite darf insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind nicht zulässig.
6.4 Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
6.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' sowie entlang der mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem maximal 0,50 m hohen und mindestens 0,24 m tiefen Sockel einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten 1,20 m einschließlich Sockel nicht übersteigen. Oberhalb des Sockels sind nur einfache Holzzaune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzaune mit jeweils Hinterpflanzung (Hecken) zulässig.
6.6 Auf den Baugrundstücken sind für die auf Dach- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswasser zu versickern.

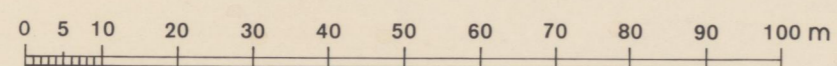
Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. Includes symbols for various building types and their corresponding codes.

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 26. April und 11. August 1995 (In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Maßstab 1:1000



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 mit zusätzlichen Eintragungen Stand 11.93

Bebauungsplan XIX - 15

Bebauungsplan XIX-40c1 für die Grundstücke Blankfelder Straße 16/22 und für einen Teil des Grundstücks Blankfelder Straße 14 sowie Gelände hinter den Grundstücken Gartenstraße 2-13 bis zur imaginären Verlängerung der Straße 29 im Bezirk Pankow Ortsteil Buchholz

Official notice from the Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Bauwesen, Stadtplanungsamt. Includes names of officials like Lehmann, Nier, and Palowsky, and dates of the plan's creation and approval.