

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet **WA 8.2** innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen **sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke** nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

3. Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- ~~5. In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2 und WA 3, sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)~~
5. In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- ~~6. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 5.2 und 5.4 wird entlang der Jean-Jaurès-Straße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass von der geschlossenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche und der Rue Montesquieu abgewichen werden kann.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)~~

6. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 8.2, für welche die abweichende Bauweise a festgesetzt wird, gilt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
7. In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 10, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Tiefgaragen, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

11. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Nutzer und Besucher des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 35 und 35A sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Avenue Charles de

Gaulle 34 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 5.3 ist die Fläche C ~~sowie der festgesetzte Durchgang in WA 5.3~~ mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. ~~Der Durchgang ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.~~

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

14. Die Flächen D und E sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15. Die Fläche K ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

16. Die Fläche L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Immissionsschutz

17. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,5 m über NHN zu errichten. Die gewählte Konstruktion muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Südostseite der Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf der Nordwestseite vollflächig mit selbstklimmenden, rankenden schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

18. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 10 die festgesetzten Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L5-L6-L7-L8-L5 und L9-L10-L11-L12-L9 erst dann zulässig, wenn innerhalb der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,5 m

über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

19. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien L7-L8 und L11-L12 oberhalb des 3. Vollgeschosses schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig. In Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

20. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 innerhalb der Fläche L19-L20-L21-L22-L23-L24-L19 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 5.1 ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den vorgenannten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten

- WA 5.3
- WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27
- WA 9 bis in eine Entfernung von 80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße

jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- von der Bahnanlage (in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27)
- von der Hermsdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet WA 9)

abgewandt ausgerichtet (d. h. lärmabgewandt) sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

22. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten

- WA 3.1 innerhalb der Fläche L13-L14-L15-L16-L17-L18-L13
- WA 3.2
- WA 8.2 außerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

23. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind

- im Baugebiet WA 3.2 bis in eine Entfernung von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 5.3 bis in eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße bis in eine Entfernung von 40 m zu deren Straßenbegrenzungslinie und entlang der Hermsdorfer Straße bis in eine Entfernung von 50 m zu deren Straßenbegrenzungslinie

- im Baugebiet WA 9 bis in eine Entfernung von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße
mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer von den jeweils genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fassaden zu den jeweiligen o. g. Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

24. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Linie L25-L26 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 57,5 m ü NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Grünfestsetzungen

25. In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Wege und Zufahrten.

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

- ~~26. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch unversiegelt anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.~~

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

26. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen sowie für

Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)

27. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, ~~WA 5.~~, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, ~~WA 5.4.~~, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, ~~heimischer~~ Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

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

28. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

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

29. In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein ~~heimischer~~, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)

30. In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für technische

~~Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.~~ Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

31. Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (*Betula pendula*) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b) BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

32. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden.

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

33. Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige, heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen.

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

34. Innerhalb der Fläche J sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen.

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

35. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Erschließungsstraßen und Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

36. Die Außenwandflächen von Müllstandorten im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

37. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE ist als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat mit lockereren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartigen samenreichen Kraut-, Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

38. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB)

39. 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.

Hinweise

1. Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie zum sozialen Wohnungsvergabekonzept im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-30, 32-34, 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.

Pflanzlisten

Pflanzliste I a -großkronige Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotblühende Kastanie (*Aesculus x carnea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Essbare Kastanie (*Castanea sativa*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzliste I b -kleinkronige Bäume

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hahnendorn (*Crataegus crus-galli*)
Wollapfel (*Malus tschonoskii*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Pflanzliste II - Sträucher

Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnlicher Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Echte Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Artengruppe Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.)
Artengruppe Wein-Rose (*Rosa rubiginosa* agg.)
Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste III - Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera* susp. *Sylvestris*)

Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Clematis (*Clematis vitalba*)

Pflanzliste IV - Saatgut, Kräuter und Stauden

Cruciferen (*Capsella bursa-pastoris*, *Erophila verna*,
Brassica, *Sinapis arvensis*, *Raphanus*)
Compositen (*Senecio*, *Lactuca*, *Cichorium*, *Taraxacum*, *Sonchus*, *Matricaria*)
Oenotheraceen (*Epilobium*, *Circaea*)
Polygonaceen (*Rumex*, *Polygonum*, *Fagopyrum*)
Caryophyllaceen (*Stellaria*)
Plantaginaceen (*Plantago*)
Boraginaceen (*Myosotis*)
Primulaceen (*Anagallis*)
Urticaceen (*Urtica*)