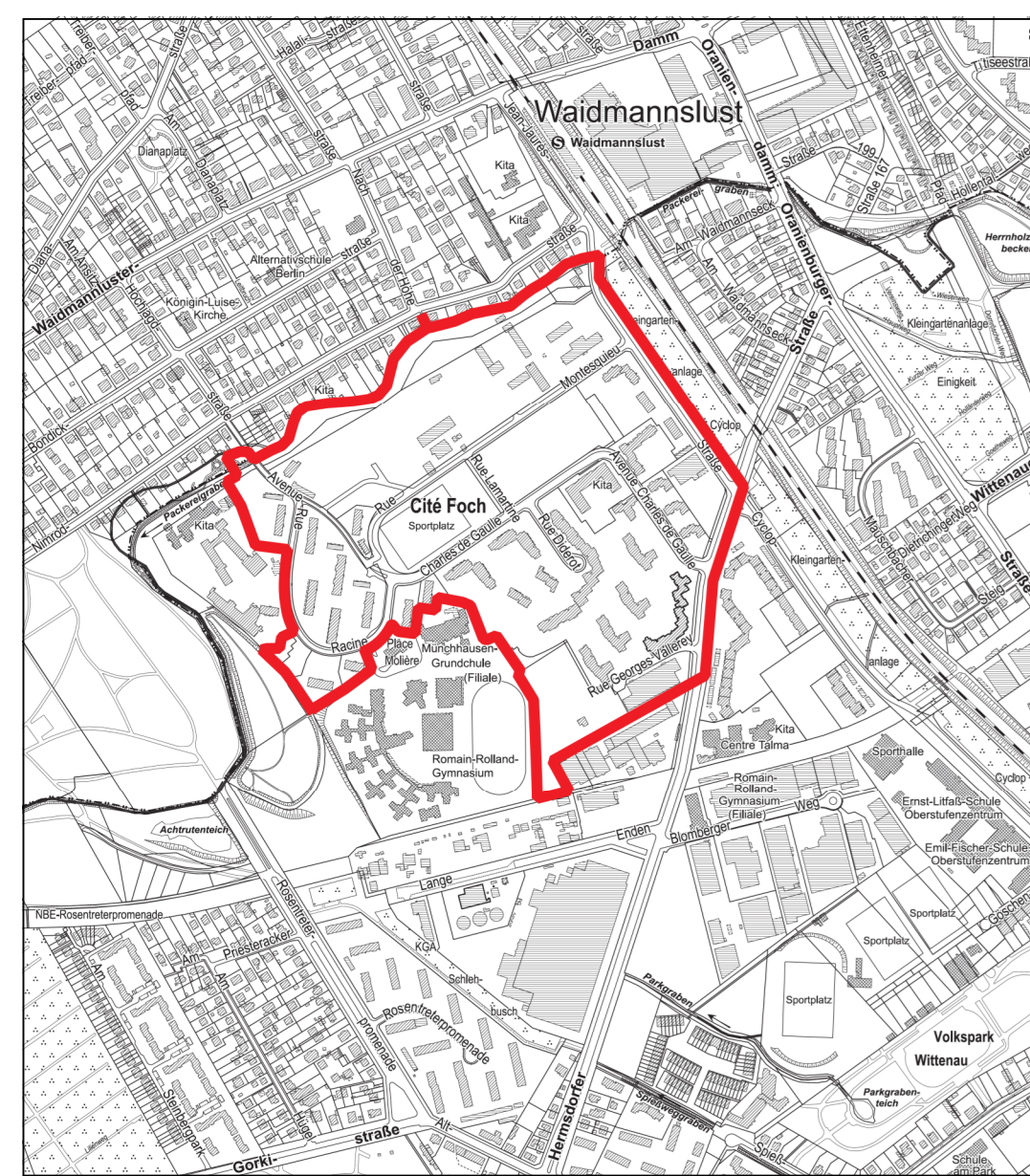


Bebauungsplan XX-277a

Bezirk Reinickendorf, Ortsteile Wittenau und Waidmannslust (Teilfläche der Cité Foch)

für eine Fläche südlich des Packereigrabens, begrenzt durch die Grundstücksflächen Jean-Jaures-Straße 3/7, 7 A und 21, Hermsdorfer Straße 55, die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56-69 und östlich des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaures-Straße und der Hermsdorfer Straße



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzungen
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Bauordnung für Berlin (BauOrdn-Berl) zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung
1. Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes 8, für welche die abweichende Bauweise im fotografischen Bild, gilt in der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
2. 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 Bauordnung für Berlin, von denen Wohnungen ausgenommen sind, zulässig.

- Straßenverkehrsflächen
1. Die Entlastung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht 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.
3. 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.

- Immissionsschutz
1. 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.
2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in allen 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

- Immissionsschutz
1. 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.

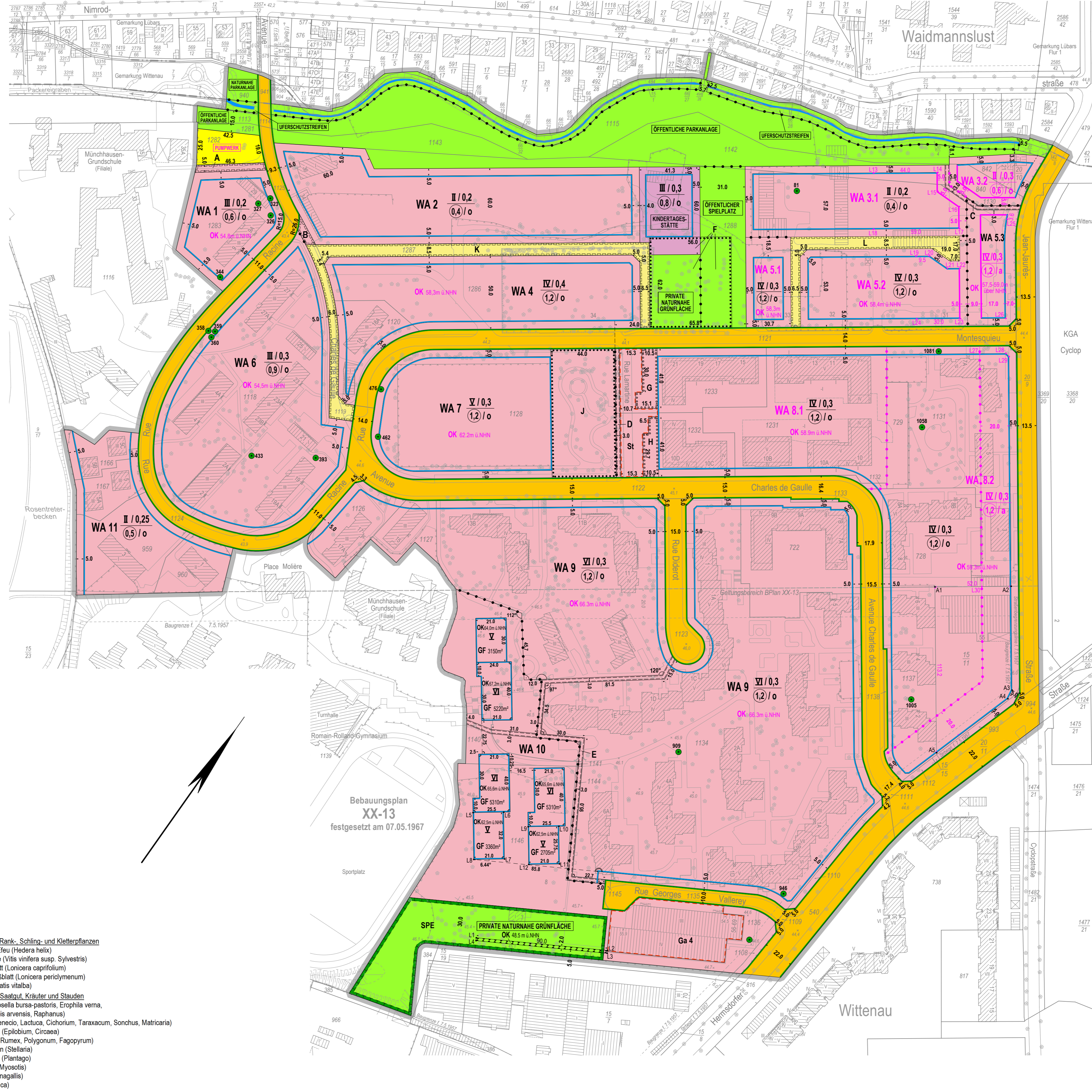
In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere 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.

Grünfestsetzungen
25. In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsläche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
26. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken Erdstich zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten.

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.
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 Wohnungsergänzungskonzept 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 und 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.

- Pflanzliste I – großkronige Bäume
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Sandbirke (Betula pendula)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos)
Winterlinde (Tilia cordata)
Quercus (Quercus sp.)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea)
Hanubuche (Carpinus betulus)
Waldnus (Juglans regia)
Rosaquaste (Aesculus hippocastanum)
Esabene Kastanie (Castanea sativa)
Traubenweide (Quercus petraea)
Pflanzliste II – kleinkronige Bäume
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Blumenrose (Cornus mas)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hahnenohr (Crataegus crus-galli)
Waldahorn (Acer schotticum)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')
Hanubuche (Carpinus betulus)
Zwergkirsche (Prunus x schmidtii)
Feldahorn (Acer campestre)
Rothorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')



Bebauungsplan XX-13 festgesetzt am 07.05.1967
Planunterlage: Karte von Berlin (ALKIS), Stand 12/2022.
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

Table with 2 columns: 'Festsetzung' and 'Maß'. It lists various planning parameters like 'Allgemeines Wohngebiet', 'Geschosserhöhen', 'Höhe baulicher Anlagen', and 'Verkehrsflächen' with their corresponding symbols and values.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Wasserfläche
Der vorstehende Zeichnerklärung zugehörig liegt die Bauordnung für Berlin (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 376), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichnung (PlanZV) vom 1. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 96), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 160) geändert worden ist.

Table with 2 columns: 'Planunterlage' and 'Maß'. It lists various symbols for 'Wohn- oder öffentliches Gebäude', 'Parkhaus', 'Umweltökologische Bäume', etc., with their corresponding symbols and values.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 15.11.2023
Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit ... öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit ... erneut öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.
Dieser Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.