

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 (Rosentreibbecken) 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 Bauzonierungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNV/O)
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-AA-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 BauNV/O)

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 BauNV/O)
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe 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 BauNV/O)
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 BauNV/O)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 6. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes 8.2, für welche die abweichende Bauweise 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 Bauzonierungsverordnung, 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 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNV/O)
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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNV/O)

Straßenverkehrsflächen

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

Geh-, Fahr- und Laßwege

- 11. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrradrecht 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 Fahrradrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks 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 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (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 Fahrradrecht 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 Fahrradrecht 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 Geruchseintrag 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 48,5 m über NN zu errichten. Die gewählte Konstruktion muss eine Schalldämmung DTL von mindestens 25 dB aufweisen. Die Südfassade der Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf der Nordwestseite vollständig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)
18. Zum Schutz vor Geruchseintrag 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 48,5 m über NN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
19. Zum Schutz vor Geruchseintrag sind entlang der Linien L7-L8 und L1-L11-L12 oberhalb des 3. Vollgeschosses schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten offenen Fenstern unzulässig. In Wohnungen - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum jeweils mindestens ein Fenster zur geräuscharmschützenden Seite ausgerichtet sein. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 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. 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 Anlagen und Gebäuden 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 pflanzenen Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und BauGB)
27. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind pro angefangener 400 m Grundstücksfläche ein großer Laubb- oder Obstbaum 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. 25a BauGB)
28. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m Grundstücksfläche ein mindestens klein Kroniger, 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 pflanzenen 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 großkroniger Laubb- oder Obstbaum 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. m. 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 mit Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu erhalten. (Biodiversitätsplan) Als Maßnahmen zur Extensivierung der Dachflächen sind die 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. 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 Sandkirschen (Betula pendula) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNV/O)
32. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 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 BauNV/O)
33. Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind zwei großkronige als auch klein Kronige 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. 25a 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 mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonieren sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Erschließungsstraßen und Zufahrtenstrassen für Tiefgaragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchBG)
36. Die Außenwandflächen von Müllständern im Sinne von § 14 der Bauzonierungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder alleseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzuräumen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB)
37. Die Fläche I der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als auflastungsfähige Brut- und Nahrungshabitat mit lokaleren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartigen samenessen 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 Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL schwefelarm sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
39. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen 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 Bauleitungs- und Bauentwicklung sowie zum sozialen Wohnungsangebotskonzept im Rahmen der „Wohnungsforschung 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 Pflanzenlisten I-IV empfohlen.

Pflanzenliste I a – großkronige Bäume

Anberbaum (Liquidambar styraciflua) Sandbirke (Betula pendula) Gleditsche (Gleditsia triacanthos) Winterlinde (Tilia cordata) Zerruche (Quercus cerris) Gemeinsame Esche (Fraxinus excelsior) Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea) Hainbuche (Carpinus betulus) Walnuss (Juglans regia) Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) Esbabare Kastanie (Castanea sativa) Traubeneiche (Quercus petraea)

Pflanzenliste I b – kleinkronige Bäume

Weißdorn (Crataegus monogyna) Kletterhaindorn (Clematis vitalba) Brombeere (Rubus fruticosus) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Gewöhnlicher Besenjäger (Cytisus scoparius) Haindorn (Crataegus crus-galli) Wilder Stachelbeere (Rubus idaeus) Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers') Hainbuche (Carpinus betulus) Zerkürnis (Prunus x schmittii) Faldahorn (Acer campestre) Rottorn (Crataegus levigata 'Paul's Scarlet')

Pflanzenliste II – Sträucher

Echte Feinsperber (Amelanchier ovalis) Echte Schlehe (Prunus spinosa) Brombeere (Rubus fruticosus) Gewöhnlicher Besenjäger (Cytisus scoparius) Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Gemeine Hasel (Corylus avellana) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Artengruppe Hund-Rose (Rosa canina agg.) Artengruppe Wein-Rose (Rosa rugosina agg.) Faldahorn (Acer campestre) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

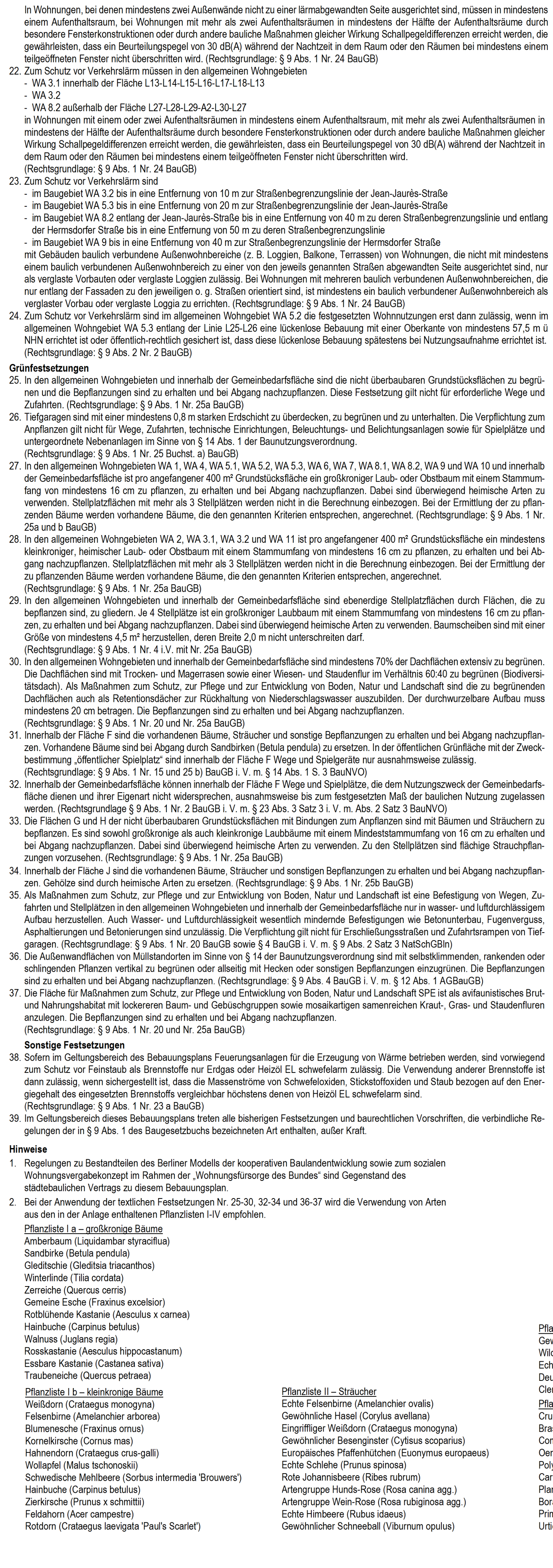
Pflanzenliste III – Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Gewöhnlicher Eleuth (Hedera helix) Wilde Weinrebe (Vitis vinifera ssp. Sylvestris) Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium) Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum) Clematis (Clematis vitalba)

Pflanzenliste IV – Saatgut, Kräuter und Stauden

Crautlein (Cassia bursa-pastora, Errophila verna), Poligonaceen (Rumex, Polygonum, Fagopyrum), Caryophyllaceen (Stellaria), Plantaginaceen (Plantago), Boraginaceen (Myosotis), Falddahorn (Acer campestre), Urticaceen (Urtica)

XX-277a



Zeichenerklärung section containing technical specifications for building types, heights, and areas, as well as symbols for various planning elements like green spaces and public facilities.



Detailed legend for symbols and colors used in the planning map, explaining terms like 'Wohngebiet', 'Gründungsfläche', and 'Verkehrsflächen'.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Water surface symbol and other specific planning symbols.

Planunterlagen table listing various types of buildings and infrastructure like 'Wohn- oder öffentliches Gebäude', 'Parkhaus', and 'Bänke'.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Administrative information section including processing status (15.11.2023), responsible departments (Bezirksamt Reinickendorf), and contact information for the Bezirksbürgermeisterin and Bezirksstadträtin.

Bezirksbürgermeisterin, Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite veröffentlicht worden.