



# Vorhaben- und Erschließungsplan 5-117 VE

für das Grundstück Brunsbütteler Damm 257, 259  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

## Textliche Regelungen

### Art der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche "Wohnen" sind im Rahmen der Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Auf der Fläche "Wohnen" sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Räume für freie Berufe.

Auf der Fläche "Wohnen" können ausnahmsweise zugelassen werden:

  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Auf der Fläche "Wohnen" sind im ersten Vollgeschoss innerhalb der Fläche ABCDEFGA Wohnungen nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche "Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ein Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 2,5 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.
- Ein Überschreiten der Baugrenzen entlang der Straßen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen unterirdischen Anlagen, Fahrradstellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche "Wohnen" dienen und ihrer Eingangsart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Auf der Fläche "Wohnen" dürfen bauliche Anlagen die zeichnerisch festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

### Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs:
  - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
  - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

- Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
  - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen 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.

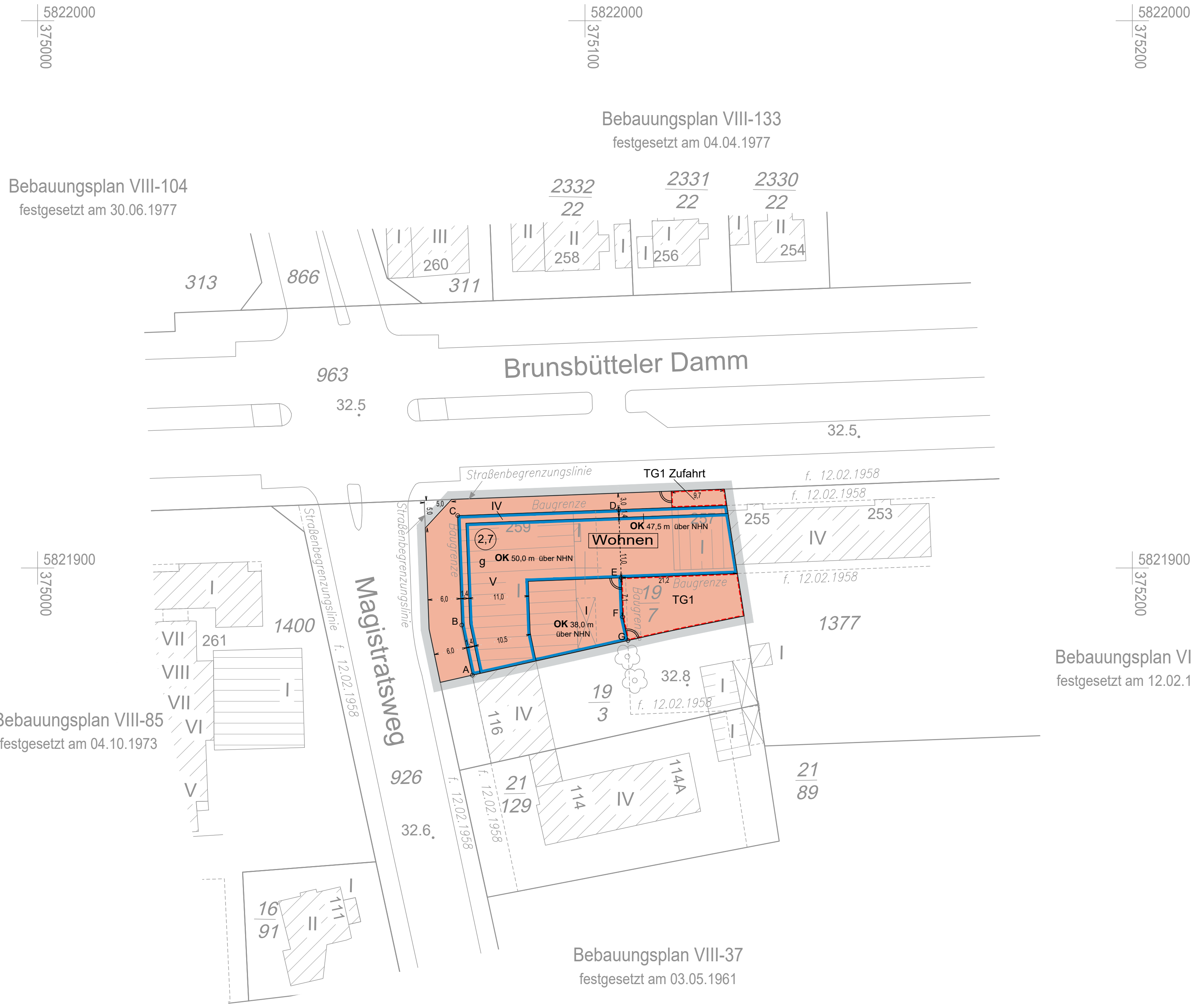
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

### Grünregelungen

- Auf der Fläche "Wohnen" sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



### Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Vorhabengrundstück	mit Beschriftung	Wohnen	Baugrenze	Baugrenze	(§ 21 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	⊙	Geschlossene Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	g
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	V	Oberkante	OK 50,0 m über NHN	OK

### Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	mit Angabe der Geschosse	TG1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans	
---	--------------------------	-----	--	--

### Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Bauteil	⊞	Ländergrenze (Bundesland)	⊞
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		⊞	Bauzugrenze	⊞
Parkhaus		⊞	Ortsabgrenzung	⊞
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	⊞	Gemarkungsgrenze	⊞
Strecke		⊞	Fluggrenze	⊞
Gewässer	z.B.	⊞	Flugabgrenzung	⊞
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN	z.B.	Flurstücksnummer, Flurstück	z.B. 10
Laubbäum, Nadelbaum		z.B.	Grundstücksnummer	z.B. 45A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		z.B.	Mauer, Stützmauer	z.B. 100
Schornstein		z.B.	Bordkante	z.B. 100
Zaun, Hecke		z.B.	Baulinie, Baugrenze	z.B. 100
Hochspannungsmast		z.B.	Straßenbegrenzungslinie	z.B. 100

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche und sonstige Planzeichen soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Vorhabenträger: Frau Irgard Gisela Groenke  
Hohenzollernamm 151, Haus 2  
14199 Berlin