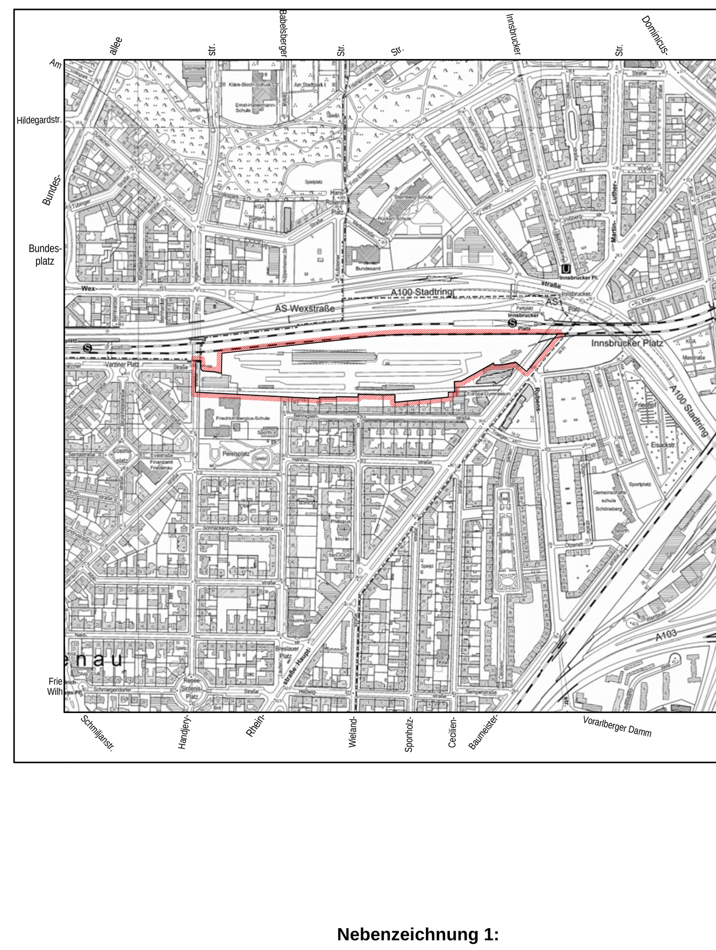
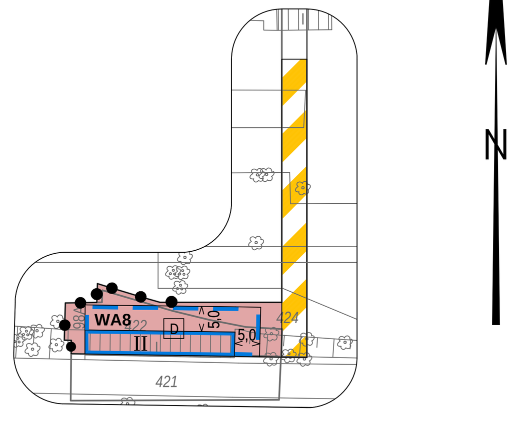
Übersichtskarte 1 : 10.000



Nebenzeichnung 1:
Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen nach Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG (Entwidmung)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Auf der Fläche B2 des allgemeinen Wohngebiets WA3 ist im 1. Vollgeschoss nur eine Kindertagesstätte zulässig.

1.3 Im Kerngebiet MK1 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Untergeschoss der Fläche A1 und im 1. Vollgeschoss der Fläche A2 zulässig. Die Fläche A1 ist definiert durch die Punkte J1, J2, J3 J4, J5, J6, J7, L4, J8, J9, H4, J1. Die Fläche A2 ist definiert durch die Punkte L1, L2, L3, L4, J7, J6, L1.

1.4 Im Kerngebiet MK2 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.5 Auf der Fläche A1 des Kerngebiets MK1 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Die Fläche A1 ist definiert durch die Punkte J1, J2, J3 J4, J5, J6, J7, L4, J8, J9, H4, J1.

1.6 Innerhalb der Fläche A2 des Kerngebiets MK1 sowie im Kerngebiet MK2 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Die Fläche A2 ist definiert durch die Punkte L1, L2, L3, L4, J7, J6, L1.

1.7 In den Kerngebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind in den Kerngebieten nicht zulässig.

1.8 In den Kerngebieten sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.9 In den Kerngebieten sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA8 und des Kerngebiets MK1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Innerhalb der Flächen h, i, j und k können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sowie in den Kerngebieten MK1 und MK2 können ausgenommen der Flächen h, i, j und k ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Baugrenze zurücktreten.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie im Kerngebiet MK1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.6 Für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA8 kann entsprechend Nebenzeichnung 1 ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Terrassen, Erker, Treppenhäuser und ähnliche Vorbauten auf bis zu 50% der Grundfläche bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zugelassen werden. Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

2.7 Für die allgemeinen Wohngebiete WA5 und WA6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge eines Gebäudes darf 47 m nicht überschreiten.

2.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sowie im Kerngebiet MK1 kann ein Vortreten vor die Baulinie um bis zu 2,0 m und ein Zurücktreten hinter die Baulinie um bis zu 1,5 m von Gebäudeteilen, wie z. B. architektonische Fassadengliederungen, Einsprünge, Treppenhäuser, ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 In allen Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3.4 Innerhalb der Fläche B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Innerhalb der Fläche B2 im allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 80 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

4. Immissionsschutz

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

4.2 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten C1, C2, C3, C4, C5, C6, C1 im allgemeinen Wohngebiet WA3 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig.

4.3 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten E1, E2, E3, E4, E1 im allgemeinen Wohngebiet WA5 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21, D1 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig.

4.4 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten G1, G2, G3, G4, G1 im allgemeinen Wohngebiet WA6 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21, D1 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5, F1 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig.

4.5 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I1 im allgemeinen Wohngebiet WA6 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21, D1 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5, F1 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten H1, H2, H3, J1, H4, H5, H6, F6, F5, H1 im allgemeinen Wohngebieten WA1 unzulässig.

4.6 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten K1, K2, K3, K4, K1 im allgemeinen Wohngebiet WA6 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21, D1 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5, F1 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten H1, H2, H3, J1, H4, H5, H6, F6, F5, H1 im allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, L4, J8, J9, H4, J1 im Kerngebiet MK1 unzulässig.

4.7 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M1 im allgemeinen Wohngebiet WA7 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21, D1 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5, F1 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten H1, H2, H3, J1, H4, H5, H6, F6, F5, H1 im allgemeinen Wohngebieten WA1, auf der Fläche zwischen den Punkten J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, L4, J8, J9, H4, J1 im Kerngebiet MK1 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten L1, L2, L3, L4, J7, J6, L1 im Kerngebiet MK1 unzulässig.

4.8 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig. .

4.9 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, sowie auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig. .

4.10 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten B21, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig. .

4.11 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten B21, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21 im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten D5, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5 im allgemeinen Wohngebiet WA2 unzulässig. .

4.12 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten D5, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5 im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B21, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten F5, H1, H2, H3, J1, H4, H5, H6, F6, F5 im allgemeinen Wohngebiet WA1 unzulässig.

4.13 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten F5, H1, H2, H3, J1, H4, H5, H6, F6, F5 im allgemeinen Wohngebiet WA1 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B21, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D5, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5 im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf der Fläche zwischen den Punkten J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, L4, J8, J9, H4, J1 im Kerngebiet MK1 unzulässig..

4.14 Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist auf der Fläche zwischen den Punkten J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, L4, J9, J10, H4, J1 im Kerngebiet MK1 bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf der Linie zwischen den Punkten A und B43, auf der Fläche zwischen Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B39, B40, B41, B42, B43, B1 im allgemeinen Wohngebiet WA3, auf der Linie zwischen den Punkten B11 und B12, auf der Fläche zwischen den Punkten B13, B14, B15, B16, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B12, B13 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B16 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten B21, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, B22, B21 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten D5, F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, D6, D5 im allgemeinen Wohngebiet WA2, auf der Fläche zwischen den Punkten L1, L2, L3, L4, J7, J6, L1 im Kerngebiet MK1 unzulässig.

4.15 Zwischen den Punkten A und B43 ist in einer Tiefe von 0,5 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 60,0 m über NHN und mit einem Schalldämm-Maß von 25 dB zu errichten.

4.16 Zwischen den Punkten B11 und B12 ist in einer Tiefe von 0,5 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 71,0 m über NHN und mit einem Schalldämm-Maß von 25 dB zu errichten.

4.17 Auf der Fläche h ist oberhalb von 71,0 m über NHN eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 73,5 m über NHN und mit einem Schalldämm-Maß von 25 dB zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.18 Auf der Flächen i, j und k ist oberhalb von 68,5 m über NHN eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 71,0 m über NHN und mit einem Schalldämm-Maß von 25 dB zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.19 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und im Baufeld B1 des allgemeinen Wohngebiets WA3 sowie im Kerngebiet MK1 in Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit je mindestens einem Fenster von den Bahnanlagen abgewandt sein.

4.20 Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA3 in Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit je mindestens einem Fenster von der Handjerystraße abgewandt sein.

4.21 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in mindestens einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Bei mindestens einem dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume muss dies bei teilgeöffnetem Fenster erreicht werden.

4.22 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'$_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
– 55 dB entlang der zur Bahnfläche ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baulinie zwischen den Punkten B1 und B10 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B 10 und B11; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B12 und B13 sowie entlang der Baulinie zwischen den Punkten B13 und F5;
– 50 dB entlang der zur Bahnfläche ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baulinie zwischen den Punkten F5 und J1, im Kerngebiet MK1 entlang der Baulinie zwischen den Punkten J1 und J6 sowie der zur Handjerystraße ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baulinie zwischen den Punkten B43 und B1

aufweisen.

4.23 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und sonstigen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'$_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
– 45 dB entlang der zur Bahnfläche ausgerichteten Außenwände im Kerngebiet MK1 entlang der Baulinie zwischen den Punkten J1 und L2 sowie entlang der zur Hauptstraße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten L2 und L3;
– 35 dB entlang der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgerichteten Außenwände im Kerngebiet MK1 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L3, L4, J8, J7 sowie im Kerngebiet MK2 zwischen den Punkten O1, O2

aufweisen.

4.24 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'$_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
– 50 dB entlang der zur Bahnfläche ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA4 entlang der Linie zwischen den Punkten N2 und N3;
– 45 dB entlang der zur Handjerystraße ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA4 entlang der Linie zwischen den Punkten N1 und N2

aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.25 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 entlang der Linie zwischen den Punkten N1, N2 und N3 in Gebäuden vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen verglaste Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten oder verglaste Loggien zu errichten.

4.26 Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sowie im Kerngebiet MK1 entlang der Bahnanlage in Gebäuden Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

4.27 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Bahnanlage schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Deutschen Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Innerhalb der Baugebiete muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,6 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Ladenvorflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen von Baudenkmalen und für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen sowie Terrassen. Der Anteil der technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5.3 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz Fläche d und verkehrsberuhigter Bereich Fläche e) sowie auf den nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sind zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs mindestens 60 großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung c, d und e sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind die Flächen mit der Bezeichnung f und g in einer Breite von mind. 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.4 Auf den in der Nebenzeichnung 1 und 2 dargestellten Flächen sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG (Entwidmung) unzulässig.

6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.

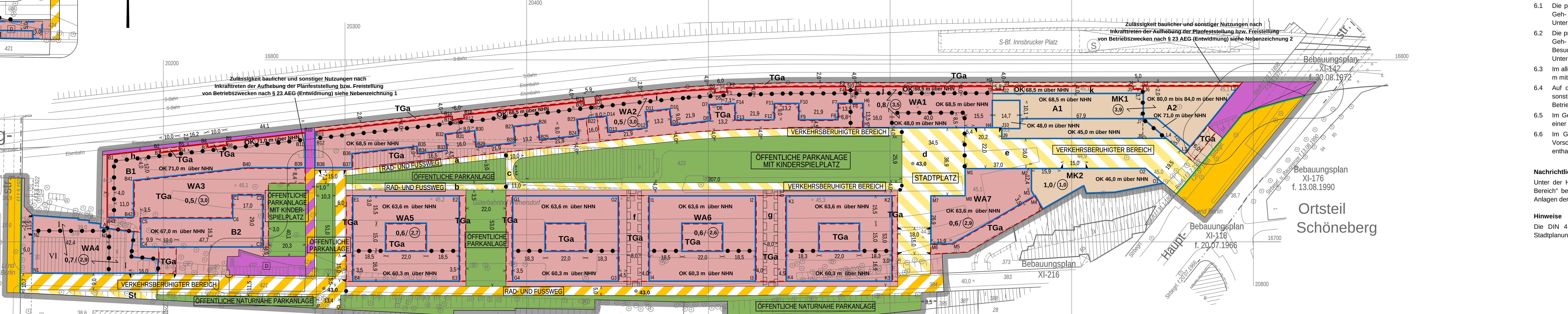
6.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

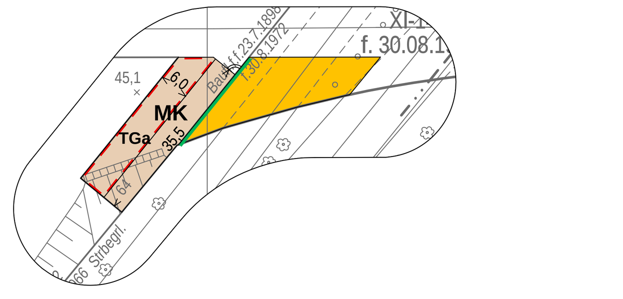
Unter der Hauptstraße und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" befinden sich planfestgestellte unterirdische Verkehrsanlagen (Kabeltunnel der Deutschen Bahn bzw. Anlagen der U-Bahn).

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Nebenzeichnung 2:
Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen nach Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG (Entwidmung)



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1.000
Landeskoordinatensystem Soldner-Berlin
Stand: Februar 2016

7-68

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Bebauungsplan 7-68

für eine Teilfläche des Grundstücks
Hauptstraße 64, Handjerystraße 98
sowie die Grundstücke Handjerystraße 98A und 99
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Friedenau

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§6 BauNVO) MI
Kerngebiet (§7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
z.B. KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
Geschoßflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
Geschoßfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 0,5
Baumasse z.B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
zwingend z.B. (III)
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über NHN
Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
SCHULE

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen fur Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich Straßenseite
Höhenlage Oberkante Straße in m über NHN z.B. 34,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Sichtflächen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
Erhaltung
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
Gemeinschaftsstellplätze Gst
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
Gemeinschaftsanlagen GAnl
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Arkade

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs.1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten
Landschaftsschutzgebieten
flächenhaften Naturdenkmalen
Naturdenkmal
Baudenkmal D

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
gemischte Anlage
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Kabeltunnel
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage mit Angabe der Geschosse Ga1
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K

Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen
Offene Garage mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal ND ND Findl.

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 96/9 60
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-68, festgesetzt am 26.07.2016, übereinstimmt.

Berlin, den 16.09.2016

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 04.03.2016

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — Fachbereich Stadtplanung

Hopp, Fachbereichsleiter — S. Klotz, Bezirksstadträtin — Szalucki, stv. Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 20.07.2016 beschlossen.

Berlin, den 21.07.2016

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Szalucki
stv. Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 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.

Berlin, den 26.07.2016

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

A. Schöttler, Bezirksbürgermeisterin — S. Klotz, Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 12.08.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 496 verkündet worden.