

Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Linien A-B-C-D-E-F-G, H-J oder K-L-M-N orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.

Grünordnerische Festsetzungen

- 14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNutzungsverordnung.

Sonstiges

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

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr.14 und Nr. 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 05.07.2022 empfohlen.

Textliche Festsetzungen

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- 2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Oberkanten einzelne Dachaufbauten und technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 55 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und in einem Winkel von maximal 45° – gemessen an den Außenwänden (alseitig) – zurückbleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche

- 6. Für die baulichen Anlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche a kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer bis zu einer Höhe von 45,8 m ü. NN, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der BauNutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen unterschritten wird.
7. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 – mit Ausnahme der auf der überbaubaren Grundstücksfläche a zulässigen baulichen Anlage – kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der BauNutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens drei Fünftel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen unterschritten wird.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Fläche St unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
9. In der Fläche St können ausnahmsweise Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum

- 10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen auf den überbaubaren Grundstücksflächen b, c und d nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30,0 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen oder mit einem geringeren Anteil an förderungsfähigen Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen b, c und d erbracht wird.

Verkehrsfläche

- 11. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich !

Stand: 18.07.2022

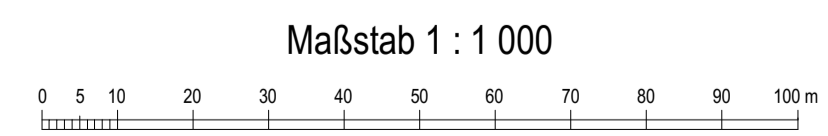
für die Grundstücke
Meraner Straße 31/35, Am Mühlenberg 2/4, 12, eine Teilfläche des Grundstücks Badensche Straße 55, Innsbrucker Straße 12-13, Steinacher Straße 2/6, Am Mühlenberg 5, die Grünfläche zwischen Meraner Straße und Am Mühlenberg (Flurstück 67/12) sowie die Steinacher Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung

Table with multiple columns detailing symbols and regulations for various types of land use, including residential areas (WA 1, WA 2), public facilities, and green spaces. It includes symbols for building types, parking, and landscaping, along with their corresponding legal references.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1 000
Landeskoordinatensystem ETRS 89 / UTM Zone 33
Stand Januar 2020



Mit diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Official stamp and signature block for the Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bauen. It includes the names of the responsible officials: Hopp, Jörn Oltmann, Carrasco, and the date of issuance: Berlin, den 11.06.2021.