



# Bebauungsplan XVII-50aba (Blatt 1 von 2 Blättern)

für das Gelände

zwischen Patersdorfer Straße, Biesenhorster Weg, Wiesengrundstraße, östlicher und nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Rheinsteinst“, Köpenicker Allee, Rheinsteinststraße und Zwieseler Straße sowie für Teilabschnitte des Biesenhorster Weges, der Wiesengrundstraße und der Zwieseler Straße unter Herausnahme der Flurstücke 238 und 239 aus der Flur 208 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

Ausschnitt aus dem FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 5. Januar 2024



**Baflächen**

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspre. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

**Verkehr**

- Autobahn mit Anschlussstelle
- U-, S-, R-Bahn, Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/IC/RE) ober-/unterirdisch
- Kleinbahn

**Freiflächen, Wasserflächen**

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftliche Fläche

**Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt**

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (L)
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung (V)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS (S)
- Geplantes T14-Gebiet (T)
- Naturschutzgebiet (N)
- Schadstoffbelastete Böden (B)
- Weltkulturerbe (W)
- Wasserschutzgebiet (W)
- FFH-/Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet (L)
- Fluss-Fauna-Habitat (FFH) (F)
- Schadstoffbelastete Böden (S)

**Gemeinbedarfsflächen**

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

**Ver- und Entsorgungsanlagen**

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)



**Zeichenerklärung**

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

Kleinsiedlungsgebiet	(1.2 BauVVO)	WS	Baumasse	BM	400 m²
Rares Wohngebiet	(1.3 BauVVO)	WR	Grundflächenzahl	GR	0,4
Allgemeines Wohngebiet	(1.4 BauVVO)	WA	Grundfläche	GR	100 m²
Besonderes Wohngebiet	(1.4 BauVVO)	WB	Zahl der Vollgeschosse	IV	V
Dorfgebiet	(1.5 BauVVO)	MD	als Höchstmaß	TH	12,4 m über Gehweg
Dorfliches Wohngebiet	(1.5 BauVVO)	MDW	als Mindest- und Höchstmaß	TH	12,4 m über NBN
Mischgebiet	(1.6 BauVVO)	MI	zwingend	OK	116,0 m bis 124,5 m über NBN
Urbanes Gebiet	(1.6 BauVVO)	MU	Offene Bauweise	OK	124,5 m über NBN
Kerngebiet	(1.7 BauVVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig		
Gewerbegebiet	(1.8 BauVVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig		
Industriegebiet	(1.9 BauVVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig		
Sondergebiet (Erhaltung)	(1.9 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Sonstiges Sondergebiet	(1.9 BauVVO)	SO	Geschlossene Bauweise		
		UNIVERSITÄT	Baugrenze		
			Baugrenze		

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Wasserschutzgebiet (Grundwasserentw.)
- Wasserschutzgebiet (Grundwasserentw.)
- Umgebung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgebung der Flächen, deren Böden erheblich mit unweitverbleibenden Stoffen belastet sind
- Bahnstraße
- Streifenbahn

**Eintragungen als Vorschlag**

- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriehalle (in Aussicht genommen)
- Kinderplatz

**Planunterlage**

- Landesgrenze (Bundesland)
- Bauzonenlinie
- Ortslagegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer, Flurstücknummer
- Grundstücknummer
- Strom-, Wasser-, Gas-, Fernwärmeleitung
- Bodenlinie
- Baum-, Baumgrenze
- Hochspannungsmast
- öffentliche Versorgungsanlage
- unterirdische Versorgungsanlage
- Nutzungsartengrenze

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XVII-50aba, festgesetzt am 24. Juni 2025, übereinstimmt.

Berlin, den 14.10.2025

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
GB Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

SCHOEPS

Im Auftrag (Siegel)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XVII-50aba, festgesetzt am 24. Juni 2025, übereinstimmt.

Aufgestellt: Berlin, den 19. April 2022

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit

Fachbereich Stadtplanung

Schoeps i.V. Michael Grunst Güttler-Lindemann  
Fachbereichsleiterin Vermessung Bezirksstadtrat Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 9.5.2022 bis einschließlich 10.6.2022 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksversammlung hat den Bebauungsplan am 19.6.2025 beschlossen.

Berlin, den 23.06.2025

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
GB Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

Schoeps i.V. Brauer  
Fachbereichsleiterin Vermessung Bezirksstadtrat Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Verordnung vom heutigen Tag festgesetzt worden.

Berlin, den 24.06.2025

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**

Schafer Schuler  
Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23.07.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 287 verkündet worden.

## Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Quartierszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen, die für die umgebenden Wohnquartiere eine Nahversorgungsfunktion entfalten, sowie der Unterbringung von Dienstleistungen.  
Zulässig sind:
  - Nur im ersten Vollgeschoss: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
    - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
    - Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel,
    - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie
    - Organisationsmittel für Büro Zwecke.
  - Sonstige der Versorgung des Plangebiets dienende Einzelhandelsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie
  - Räume für freie Berufe.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Urbanes Gewerbe / Kultur / Soziales“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Lagerhäuser.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe,
  - Sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
  - Wohnungen sowie
  - Gebäude und Räume für freie Berufe.

Maß der Nutzung

- Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Museum“ sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 4b, WA 5, WA 7c, WA 8b, WA 8c, WA 10b und WA 10c darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.  
Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Museum“ kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Museum“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,375 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten, in den Sondergebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauweise

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1b, WA 1c, WA 2b, WA 4a, WA 6a, WA 6c, WA 7a, WA 7d, WA 8a, WA 10a und WA 11a wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind an innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Museum“ und „Kindertagesstätte“ dienen und deren Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe bis zu 5 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Abweichend von Satz 1 kann je Grundstück ein Müllstellplatz mit einer Grundfläche bis zu 3 m<sup>2</sup> sowie ein Kfz-Stellplatz auf diesen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

# XVII-50aba

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XVII-50aba, festgesetzt am 24. Juni 2025, übereinstimmt.

Berlin, den 14.10.2025

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**

GB Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

SCHOEPS

Im Auftrag (Siegel)

Zu diesem Bebauungsplan (Blatt 2) gehört das Deckblatt vom 20.08.2024, ergänzt am 07.04.2025 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Verkehrsflächen / Gehrechte

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die mit den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begrünungsmaßnahmen und Erhaltungsbindungen

- In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und die gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 14 (Stellplatzbegrünung) zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
- Ebenerrige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
- Die Dachflächen von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten, Wege, Treppen, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen sowie sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 3a, WA 3b, WA 4b, WA 5, WA 7c, WA 8b, WA 8c, WA 9, WA 10b und WA 10c sowie im Sondergebiet SO 1 sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Die Befpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wege oberhalb von Tiefgaragen.

Gestaltungsvorgaben

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 3a, WA 3b, WA 4b, WA 5, WA 7c, WA 8b, WA 8c, WA 9, WA 10b, WA 10c, im Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 6a nördlich der Fläche A sowie im Sondergebiet SO 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit einem Staffelgeschoss auszubilden, dessen Dach eine Neigung von weniger als 15 Grad aufweisen muss.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 2b, WA 4a, WA 6b, WA 6c, WA 7a, WA 7b, WA 7d, WA 8a, WA 10a, WA 11a sowie im Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 6a südlich der Fläche A sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit Dächern auszubilden, die zwischen 40 und 60 Grad geneigt sind.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 11b, WA 12, WA 13 und WA 14 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit einem Staffelgeschoss, dessen Dach eine Neigung von weniger als 15 Grad aufweisen muss, oder mit einem Dachgeschoss, dessen Dach eine Neigung zwischen 40 und 60 Grad betragen muss, auszubilden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 6b und WA 7b sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit straßenseitigen Giebeln auszurichten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 2b, WA 4a, WA 6c, WA 7a, WA 7d, WA 8a, WA 10a, WA 11a sowie im Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 6a südlich der Fläche A sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit straßenseitigen Traufen auszurichten.
- Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> und einer Neigung von mehr als 40 Grad sind nicht glänzenden, rot-braunen Dachsteinen (RAL Design System 040 30 30) einzudecken.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme des Sondergebiets SO 1, dürfen bei der Errichtung von Hauptgebäuden maximal 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand des Gebäudes verglast sein.  
Im Sondergebiet SO 1, im allgemeinen Wohngebiet WA 2a innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 6a nördlich der Fläche A sind die nicht verglasten Außenwandflächen von Hauptgebäuden und Garagen einheitlich als Klinkerflächen auszubilden.
- In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 1a und der im 2. Satz genannten Baugebiete, sind mindestens 80 % der nicht verglasten Außenwandflächen von Hauptgebäuden und Garagen als Putzflächen und mindestens 10 % der nicht verglasten Außenwandflächen von Hauptgebäuden und Garagen als Klinker- oder Natursteinflächen auszubilden; die Verkleidung mit keramischen Fliesen ist nicht zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 3b sind die Putzflächen in einem hellgrauen Ton (RAL Design System 075 80 10) auszuführen.  
In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 1a und der im 2. und 4. Satz genannten Baugebiete, sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Putzflächen in einem hellbeigen Ton (RAL Design System 070 90 10) auszuführen.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen sichtdurchlässige Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,2 m und sichtundurchlässige Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,5 m erreichen. Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- Im Sondergebiet SO 1 ist im ersten Vollgeschoss die Fassade von baulichen Anlagen, die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgängerbereich“ ausgerichtet ist, so zu gestalten, dass ein Glasanteil von mindestens 40 vom Hundert entsteht. Dabei ist die Verwendung von spiegelndem oder undurchsichtigem Glas unzulässig.

# Bebauungsplan XVII-50aba (Blatt 2 von 2 Blättern)

- In den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude mit Einzelbuchstaben oder Symbolen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Immissionsschutzmaßnahmen

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 4a, WA 5, WA 8a, WA 8b und WA 9 entlang der Köpenicker Allee, der Straße Am Alten Flugplatz und der Rheinsteinstraße
  - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
  - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräumemit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Straßen abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.  
Für Wohnungen an Blockecken, 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 Aufenthaltsräumedurch 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.

Nachrichtliche Übernahme

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Wuhlheide / Kaulsdorf“.

Hinweise

- Anfallendes Niederschlagswasser ist so zu bewirtschaften, dass es - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird - durch Passage einer belebten Bodenschicht von mindestens 0,3 m Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verlaufen am östlichen Rand im Bereich des Biesenhorster Weges und nördlich der Wiesengrundstraße zwei unterirdische Abwasserdruckrohrleitungen. Die Leitungen sowie der dazugehörige Arbeitsschutztreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.
- Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.