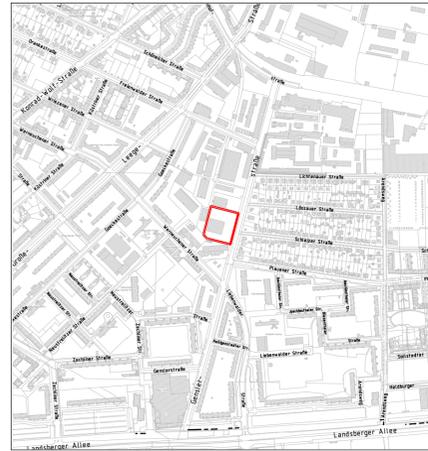


Übersichtskarte 1 : 10000



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-114 VE

für das Grundstück Genslerstraße 17  
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

## Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 11-114 VE, festgesetzt am 08.05.2018, übereinstimmt.

Berlin, den 15.02.2019  
Franz Walk  
ObVI

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Vorhangrundstück/Art der Nutzung "Wohnen"	<b>WOHNEN</b>
Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500m <sup>2</sup>	V
Grundfläche z.B. GR 100m <sup>2</sup>	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	OK 77,0 m über NHN
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß - Oberkante	OK 77,0 m über NHN
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	—
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	- - -
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	—
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	—

## Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)	—
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze	—
Parkhaus	Ortsteilgrenze	—
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze	—
Brücke	Flurgrenze	—
Gewässer z.B. Teich	Flurstücksgrenze	—
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 54,5	Flurstücknummer, Flurnummer z.B. 60, 65, Flur 10	—
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnummer z.B. 48A	—
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Mauer, Stützmauer	—
Schornstein	Bordkante	—
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze	—
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie	—
	Fernwärmeleitung	—

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, die in diesem Bebauungsplan verwendet werden.  
Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenerklärung - (PlanZV) - vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Vorhabenträger:

Ten Brinke Projektrealisierung GmbH,  
vormals firmierend als Ten Brinke Projektbau GmbH  
Dinxperloer Straße 18-20  
46399 Bocholt

Aufgestellt Berlin, den 8. März 2017

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit  
Stadtentwicklungsamt

B. Monteiro  
Bezirksstadträtin  
Güttler-Lindemann  
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27. 03. 2017 bis einschließlich 27. 04. 2017 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 18.08.2017 am 15.03.2018 beschlossen.

Berlin, den 27. April 2018  
**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit  
Stadtentwicklungsamt

Güttler-Lindemann

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 8. Mai 2018

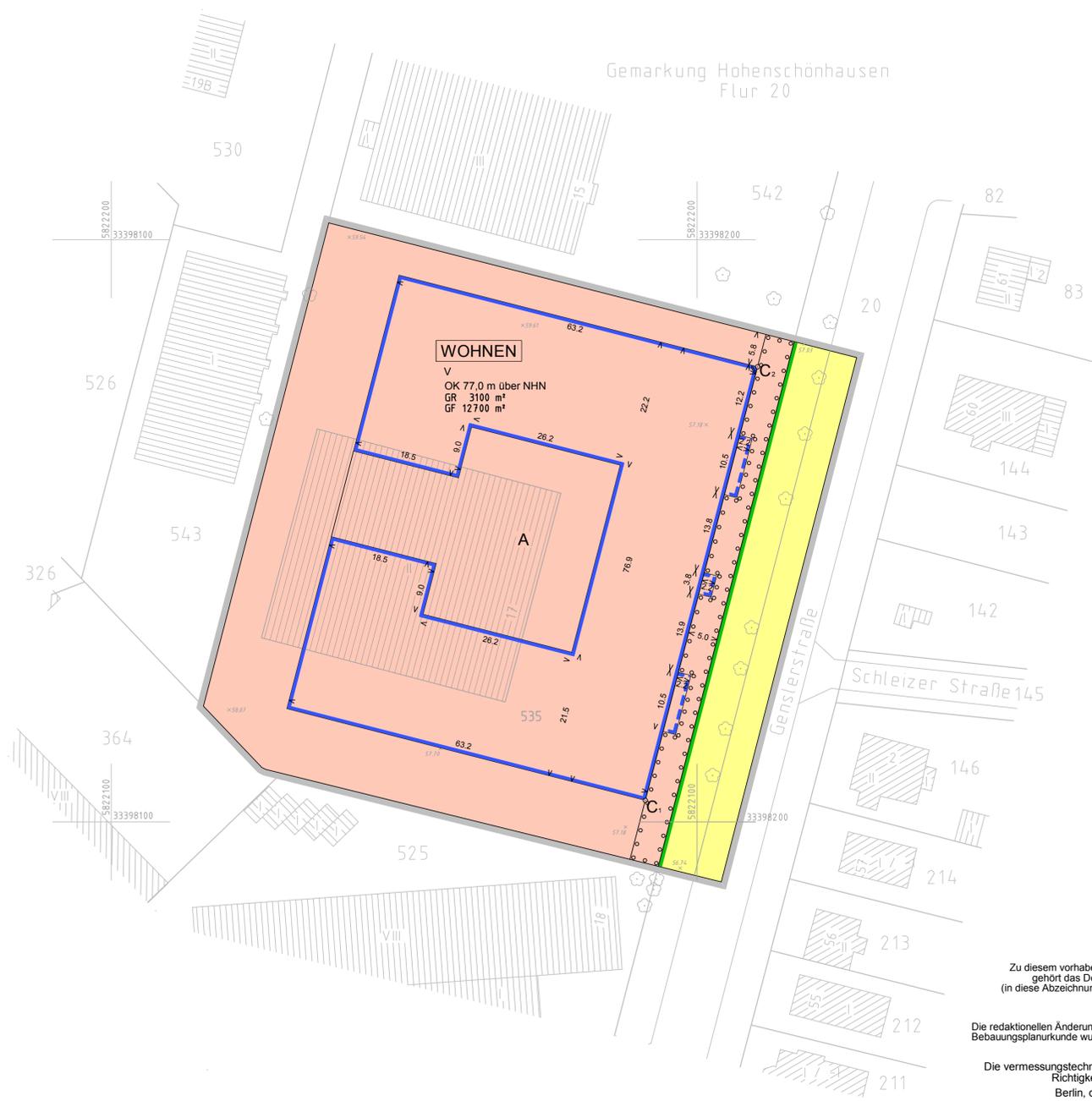
**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**

Michael Grunst  
Bezirksbürgermeister  
B. Monteiro  
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 07.06.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 388 verkündet worden.

## Bebauungsplan 11-104

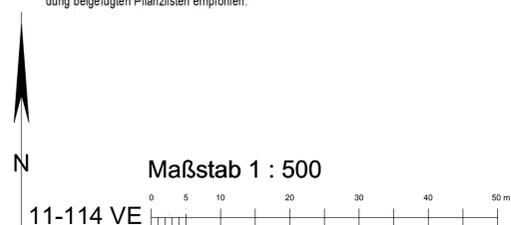
Gemarkung Hohenschönhausen  
Flur 20



## Textliche Festsetzungen

- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhangrundstück) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Innerhalb der für Wohnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf ähnlich ausüben, im 1. Vollgeschoss,
  - Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke im 1. Vollgeschoss,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Scharnk- und Speisewirtschaften im 1. Vollgeschoss.
 Auf dem Vorhangrundstück sind außerdem zulässig:
  - Stellplätze mit ihren Zufahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung.
- Für die baulichen Anlagen entlang der Linie C-C<sub>2</sub> kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Vordächer und architektonische Gliederungen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie C-C<sub>2</sub> orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,reg</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.  
Die Bestimmung der erf. R'<sub>w,reg</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämpfmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L<sub>n</sub> und für die Nacht L<sub>n</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche A sind Stellplätze nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 63 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Feuerwehrauffstellflächen und Zufahrten.
- Ebenerrdigige Stellplatzflächen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern; je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 qm herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Auf dem Vorhangrundstück ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Auf dem Vorhangrundstück darf die Dachneigung nicht mehr als 3° betragen.
- Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Hinweis  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen.



Planunterlage: ALK von Berlin, Datenausgabe Juni 2015, ergänzt durch Amtlichen Lageplan des ObVI Walk vom August 2015

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 18.08.2017. (in diese Abzeichnung am 18.08.2017 eingearbeitet)

Die redaktionellen Änderungen vom 15.11.2017 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in die Abzeichnung eingearbeitet.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 8. März 2017

Walk  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Franz Walk