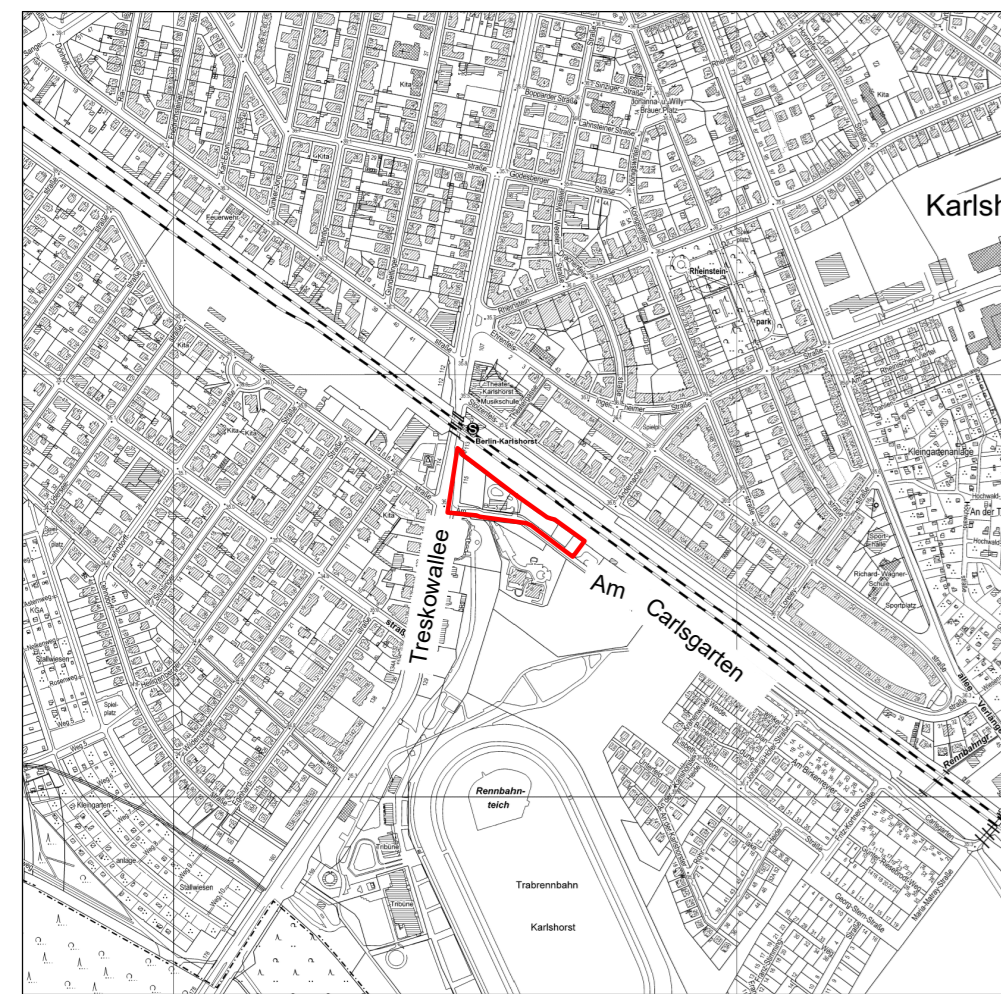


Übersichtskarte M 1 : 10 000



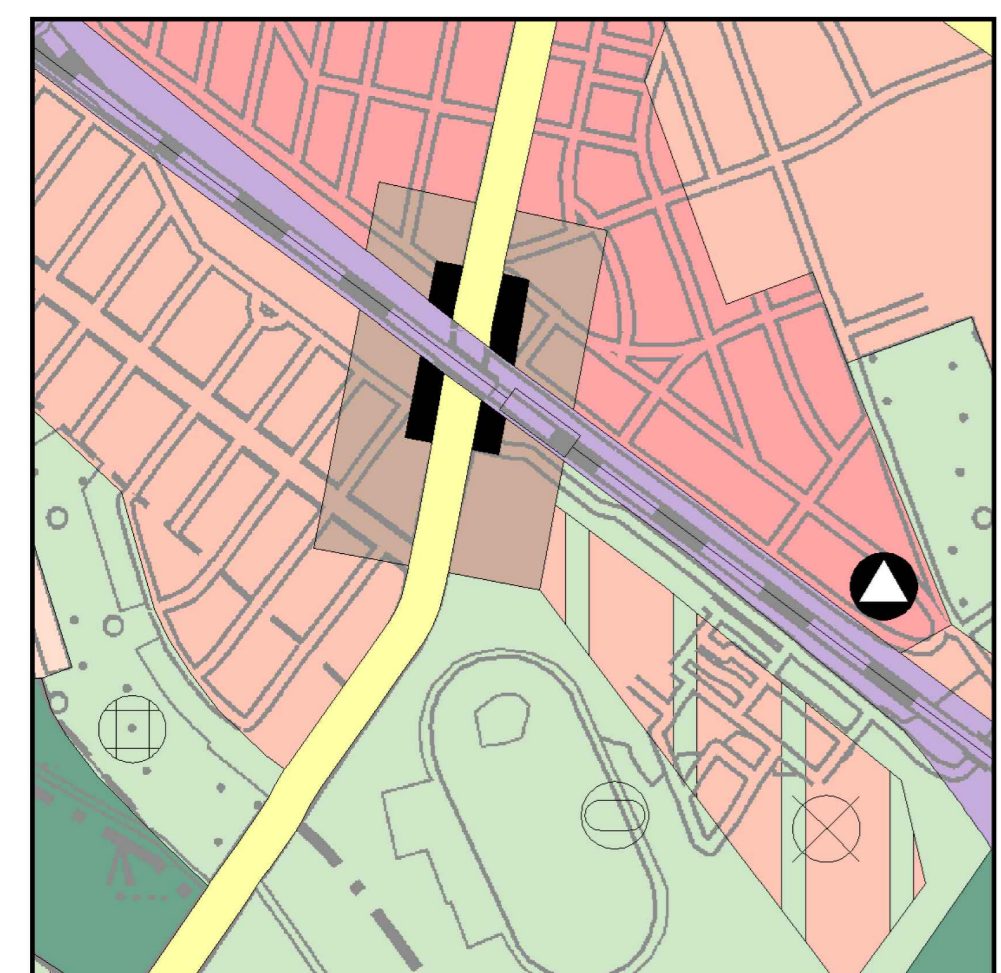
Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude für Studierende, Auszubildende und Senioren errichtet werden.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten des Betreibers der Bahnanlagen zu belasten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nicht zum Bahngelände 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R_{w, res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der 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 außen für den Tag $L_{T,N}$ und für die Nacht $L_{N,N}$ 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Bahngeländes mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu der von der Bahnanlage abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Bahngeländes orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggia zu errichten.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Eisenbahn und der Straßenbahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheid/Kaulsdorf.

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 11. Dezember 2018



Bauflächen

- 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 besonderem Charakter
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Verkehr

- Autobahn mit Anruchsstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, B-Bahn, Bahnhof oder Untertunnel
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) oder Juntertunnel
- Kleinbahn

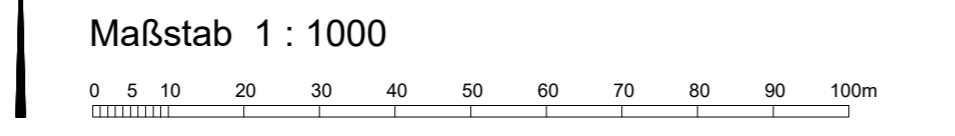
Freiflächen, Wasserflächen

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

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt

- Landchaftliche Prägung von Wohnflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutz / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Werkkulturbereiche

11-14a-1



Abzeichnung

Hermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Umschrift des Bebauungsplans 11-14a-1, festgesetzt am 11.06.2019, übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg vom Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft, und Arbeit
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 14.01.2019.
 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Bebauungsplan 11-14a-1

für das Gelände

zwischen der Bahnanlage von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheid“, Am Carlsgraben und Treskowallee

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²
	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
	WB	als Höchstmaß	z.B.	III - V
	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III - V
	ML	zwingend	z.B.	III
	MU	Offene Bauweise	z.B.	III
	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	III
	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	III
	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	III
	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	III
	SO	Geschlossene Bauweise	z.B.	III

Wochenendhausgebiet

Sonstige Festsetzungen

- UNIVERSITÄT: Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
- WR: Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- GF: als Höchstmaß
- GF: als Mindest- und Höchstmaß
- BM: Baumaße
- TH: Traufhöhe
- OK: Oberkante
- OK: als Mindest- und Höchstmaß
- OK: zwingend

Flächen für den Gemeinbedarf

- JUGENDFREIZEITHEIM: Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ausfahrt, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung: Öffentliche und private Grünflächen, Öffentliche Parkanlage, Private Dauereingärten
- Fläche für die Landwirtschaft: Fläche für Wald, Wasserfläche

Sonstige Festsetzungen

- Arkade
- HOTEL: Höhenlage bei Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagegebäude mit Dachstützplätzen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwasserbegrenzung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Strassenbahn
- Künftige Industriebahn (in Aussicht genommen)

Eintragungen als Vorschlag

- Hochstraße
- Tiefgarage
- Brücke
- Künftige Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsbezirksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksummer
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante bzw. topografische Begrenzungslinie
- Nutzungsgrenze
- Baugrenze
- oberirdische Versorgungsanlage
- Strassenbahnhaltstelle

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand Mai 2017
 Messung Fachbereich Vermessung vom Mai 2017
 Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 7. März 2018

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

Fachbereich Vermessung: **Schoeps**
 Fachbereich Stadtplanung: **B. Monteiro**
 Fachbereichsleiter Stadtplanung: **i.V. Kuhnert**

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 23.04.2018 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 14.01.2019 am 16.05.2019 beschlossen.

Berlin, den 10. Juni 2019

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

Güttler-Lindemann
 Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 11. Juni 2019

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Michael Grunst
 Bezirksbürgermeister

B. Monteiro
 Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 18.06.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 289 verkündet worden.