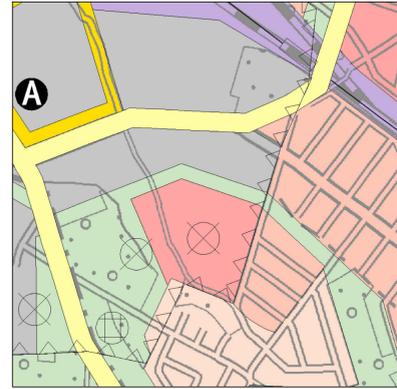


Ausschnitt aus dem FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 3. März 2020



- Bauflächen: Wohnbaufläche W1, W2, W3, W4, Sonderbaufläche, etc.

- Gemeinbedarfsflächen: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Schule, Verwaltung, etc.

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Fläche mit gewerblichem Charakter, Wasser, Abfall, Energie, etc.

- Verkehr: Autobahn mit Anschlussstelle, Übergeordnete Hauptverkehrsstraße, etc.

- Freiflächen, Wasserflächen: Grünfläche, Parkanlage, Friedhof, etc.

- Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt: Landschaftliche Prägung, Naturschutzgebiet, etc.



Bebauungsplan 11-47ba (Blatt 1 von 2 Blättern) für das Gelände zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße, Trautenaue Straße und Hönower Wiesenweg sowie für Abschnitte des Hönower Wiesenwegs und der Trautenaue Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

Zeichenerklärung: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. Includes symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 05.05.2020. Noormann-Wachs, Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 11-47ba vom 05.05.2020, festgesetzt am 31.08.2021, übereinstimmt.

Berlin, den 04.03.2022

Noormann-Wachs

Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Die Berichtigungen vom 05.11.2020 auf der Bebauungsplanurkunde und das Deckblatt vom 23.04.2021 wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Aufgestellt: Berlin, den 05.05.2020. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, Stadtentwicklungsamt. Leiter des Stadtentwicklungsamtes: Günter-Lindemann.

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALKIS Berlin Stand November 2019, Messung Stand Oktober 2019, Koordinatensystem ETRS 89 / UTM Zone 33N

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Michael Grünst, Bezirksbürgermeister, Die Verordnung ist am 09.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 978 verkündet worden.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für soziale Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 1 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche K1, K2, K3, K4, K5, K1 unzulässig.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf GB 2 mit der Zweckbestimmung „Gartenarbeitsschule“ ist auch eine außerschulische Nutzung zu sonstigen kulturellen und sozialen Zwecken zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundfläche von 300 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundfläche von 4.800 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Grundfläche von 3.600 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer Grundfläche von 7.300 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis zu einer Grundfläche von 6.800 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6 bis zu einer Grundfläche von 5.000 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 7 bis zu einer Grundfläche von 5.800 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 8 bis zu einer Grundfläche von 3.500 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 9 bis zu einer Grundfläche von 5.500 m²
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 10 bis zu einer Grundfläche von 5.300 m² überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- Die Deckenoberkante von Tiefgaragen darf
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und WA 8 eine Höhe von 36,00 m über NHN,
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 eine Höhe von 36,10 m über NHN sowie
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 10 eine Höhe von 35,70 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Für bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden.

Für bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 kann an den den Straßenverkehrsflächen, privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen zugewandten Fassadenflächen ausnahmsweise ein Vortreten
 - von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen und
 - von architektonischen Gliederungen bis zu 0,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden; an den Fassadenflächen zwischen den Punkten L1 und L2, M1 und M2 sowie N1 und N2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen im vorgenannten Umfang nur oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig. Abweichend hiervon kann an den Fassadenflächen zwischen den Punkten A1 und A2, B1 und B2, C1 und C2, D1 und D2, E1 und E2, F1 und F2, G1 und G2 sowie H1 und H2 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 2,0 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 kann an den den Blockinnenbereichen zugewandten Fassadenflächen ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden.

Die Festsetzungen gelten auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 10 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie die in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 9 umgrenzten Flächen für Stellplätze.

Weitere Arten der Nutzung

- Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 9 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die insgesamt 252 Wohnungen enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, der privaten Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

- Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB		Gewerbegebiet GE 1	
		$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
		49	20

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB		Sektorengrenze in Grad (°), 0° ist Norden, Uhrzeigersinn		Bezugspunkt im System ETRS 89 / UTM Zone 33N (398681; 5815865)	
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$	
A	235°	9°	2	1	
B	9°	92°	6	1	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in Gebäuden auf der Fläche II, 12, 13, 14, 15, 16, 11 der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ Fenster der zum Blockdammweg bzw. der zur Ehrlichstraße ausgerichteten Unterrichtsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

Grünfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7 und WA 9 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und mit samenreichen Gras- und Staudenfluren zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 15 cm betragen. Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Maßstab 1:1000



Abzeichnung

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 11-47ba vom 05.05.2020, festgesetzt am 31.08.2021, übereinstimmt.
Berlin, den 04.03.2022
Noormann-Wachs
Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Die Berichtigungen vom 05.11.2020 auf der Bebauungsplanurkunde und das Deckblatt vom 23.04.2021 wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.
Berlin, den 05.05.2020
Noormann-Wachs
Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 05.05.2020
Noormann-Wachs
Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Planunterlagen: ALKIS Berlin Stand November 2019, Messung Stand Oktober 2019, Koordinatensystem ETRS 89 / UTM Zone 33N

Bebauungsplan 11-47ba (Blatt 2 von 2 Blättern)

für das Gelände zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße, Trautenaue Straße und Hönowe Wiesenweg sowie für Abschnitte des Hönowe Wiesenwegs und der Trautenaue Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Fläche J1, J2, J3, J4, J1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 9 zu belasten.
- Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Sonstiges

- Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 10, den öffentlichen und privaten Grünflächen und der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Bestätigung der Bodensanierung durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Wuhlheide / Kaulsdorf“.

Hinweis

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verläuft eine 220-kV-Freileitungstrasse. Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich des Freileitungsschutzstreifens ist die Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind dem Leitungsträger möglichst frühzeitig zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Technischer Hinweis

Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, im Gewerbegebiet GE 1 und auf der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten erforderliche 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
 - 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 zur Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden 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 $L_{T, T}$ und für die Nacht $L_{N, N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

- 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 Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7 und WA 9 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und mit samenreichen Gras- und Staudenfluren zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 15 cm betragen. Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 bis WA 6, WA 8 und WA 10 sowie dem Gewerbegebiet GE 1 sind mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Tiefgaragen unter anderem mit standortgerechten Gehölzen, Stauden und krautigen Pflanzen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,8 m betragen; eine Mindestüberdeckung von 0,3 m ist zu gewährleisten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für nach der Bauordnung für Berlin notwendige Kinderspielfläche.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7, WA 9 und WA 10 ist pro angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzuzurechnen.

- Im Gewerbegebiet GE 1 sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht überschreiten darf.

- Die zwischen den Planstraßen A und E gelegene private Grünfläche ist mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 25 mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche J1, J2, J3, J4, J1 ist entsiegeln und überwiegend mit lockeren Baumbeständen, strukturreichen Gebüsch sowie offenen besonnten Bereichen mit samen- und blütenreichen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Diese Strukturen sind zu erhalten.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 05.05.2020
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Kevin Hönicke
Güttler-Lindemann
Bezirksstadtrat
Leiter des Stadtentwicklungsamtes
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 08.11.2018 öffentlich ausgestellt. Die Neuausfertigung des Originalplans mit dem eingearbeiteten Deckblatt vom 05.05.2020 wurde vom 25.05.2020 bis einschließlich 09.06.2020 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 23.04.2021 am 19.08.2021 beschlossen.

Berlin, den 25.08.2021
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 Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 31.08.2021
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Michael Grunst
Kevin Hönicke
Bezirksbürgermeister
Kevin Hönicke
Die Verordnung ist am 09.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 978 verkündet worden.
Bezirksstadtrat