

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach S 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Hauptstraße im ersten Vollgeschoß nur die in S 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzung zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet können auf der Fläche P6, P7, P8, P9, P6 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschosfläche von 300 m² für das ausnahmsweise zugelassene Vollgeschoss nicht überschritten wird.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzurechnen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des S 19 Abs. 4 Satz 1 der Bauutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche lediglich bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß S 23 Absatz 3 Satz 3 der Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn innerhalb des Baugrenze überschreitenden Teils des Gebäudes ausschließlich Logerräume ohne notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden, sowie die Geschosfläche von 150 m² und die Grundfläche von 150 m² für den die Baugrenze überschreitenden Teil des Gebäudes nicht überschritten wird.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P3 und P8 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen:

entlang der Hauptstraße

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 50 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von bis zu 35 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, sowie zwischen den Punkten P3 und P4

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von über 35 m bis zu 90 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

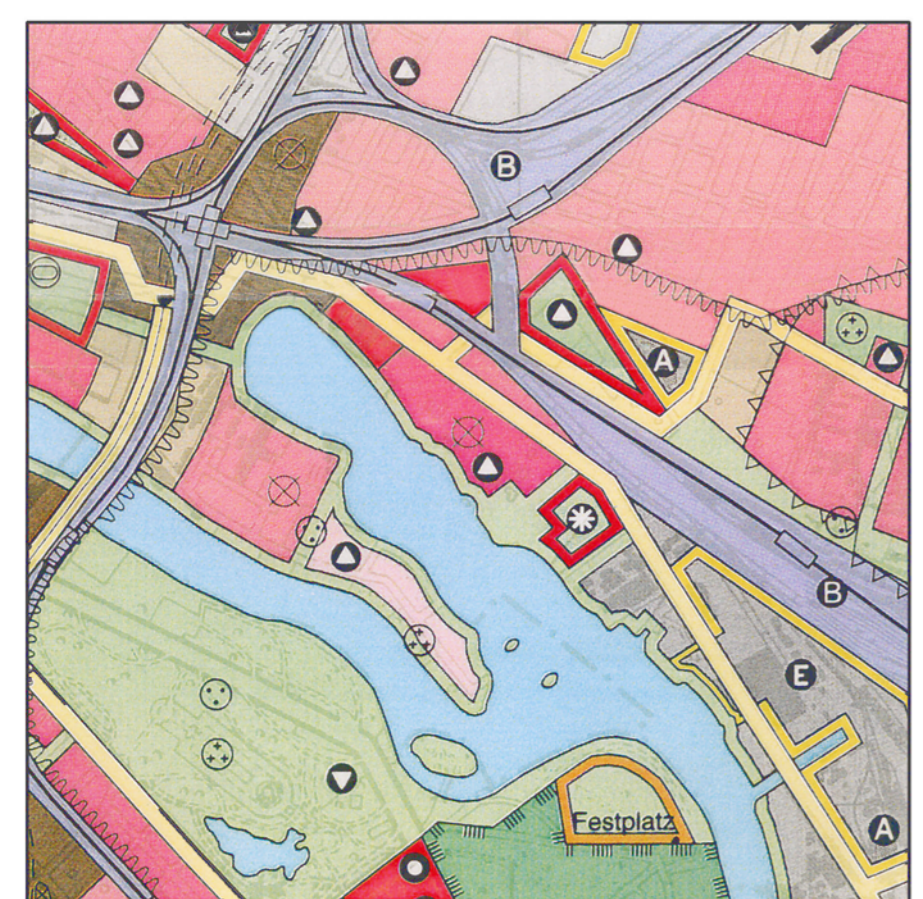
zwischen den Punkten P1 und P2 in einer Entfernung von über 90 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, P4 und P5, P5 und P6 sowie zwischen den Punkten P6 und P7

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB, in Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin – FNP 94



Maßstab 1:25000

- Bauflächen**
- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
 - Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
 - Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 1,5)
 - Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
 - Wohnbaufläche, W5 (GFZ bis 0,4)
 - Sonderbaufläche
 - Sonderbaufläche (H)
 - Sonderbaufläche
 - Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
 - Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entz. Zweckbestimmung
- Gemeinbedarfsflächen**
- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
 - Kindertagesstätte
 - Schule
 - Krankenhaus
 - Sport
 - Verwaltung
 - Post
 - Sicherheit und Ordnung
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mehrzweckcharakter
 - Fläche mit hohem Grünanteil
 - Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
 - Wasser
 - Abfall, Abwasser
 - Energie
 - Betriebshof (Bamm und Bus)
- Verkehr**
- Autobahn mit Anschlussstelle
 - Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
 - Tunnellage
 - Flughafen
 - Bahnfläche
 - U-, S-, R-Bahn, Bahnhof oder S-Bahn
 - Fernbahnhof (ICE / IC / IR) über Außenbereich
 - Nebenbahnen
- Freiflächen, Wasserflächen**
- Gartfläche
 - Parkanlage
 - Friedhof
 - Kleingarten
 - Wald
 - Wasserfläche
 - Feld, Flur und Wiese
 - Sport
 - Wassersport
 - Camping
 - Landwirtschaftsfläche
- Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt**
- Ökologische, nachstratistische Übernahmen und Kennzeichnungen
 - Landwirtschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
 - Vorranggebiet für Luftreinhaltung
 - Flughafenbeschränkung
 - Schutzmittelschichten
 - Schichtmittelschichten
 - Naturschutzgebiet
 - Landsschutzgebiet
 - Wasserschutzgebiet



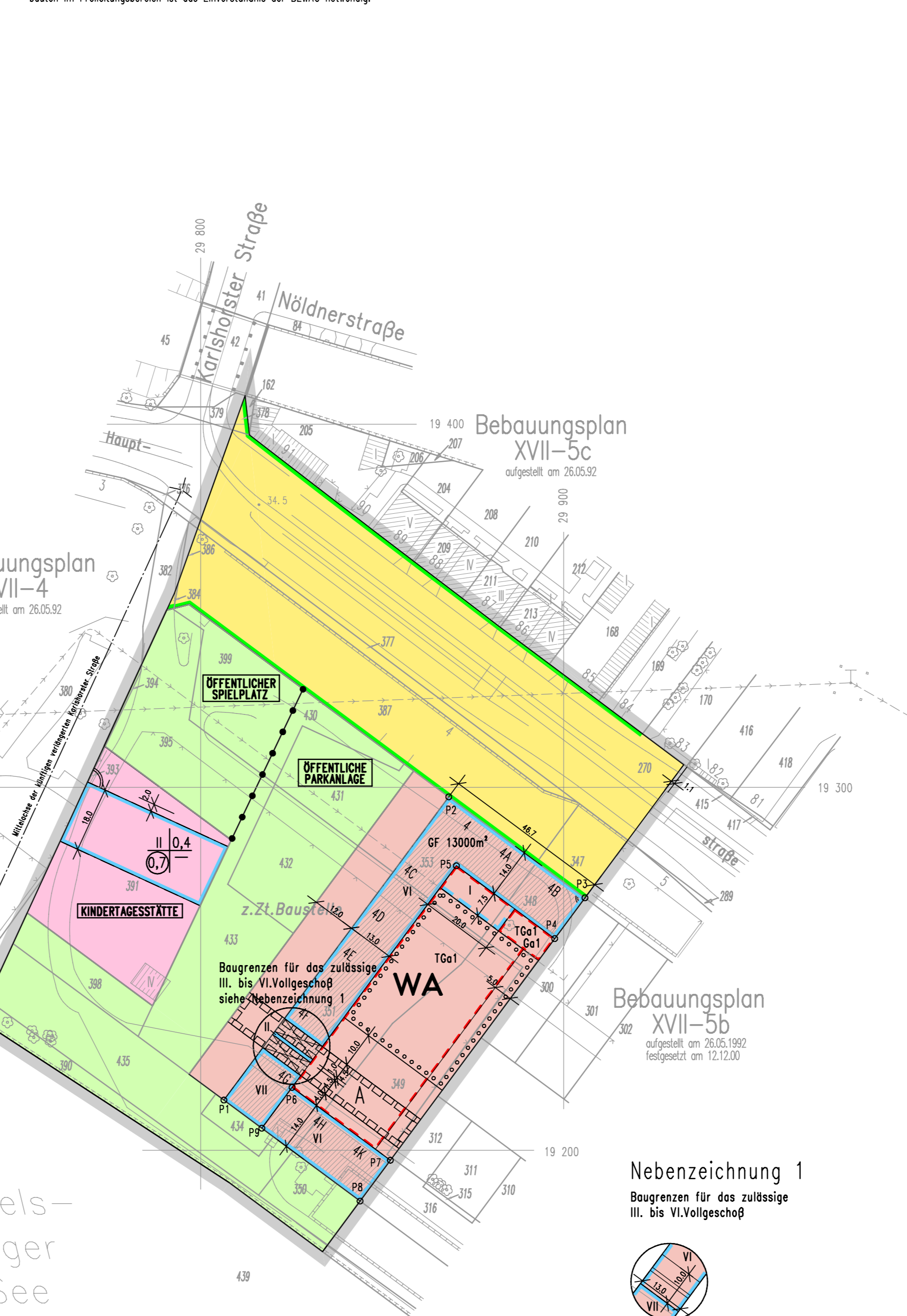
Maßstab 1 : 1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis
 Planunterlagen: Flurkarte 1:1000
 Stand November 2005

- Die Flächen zum Anpflanzen sind grünerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,40 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen und Wege sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von S 14 Absatz 1 Satz 1 der Bauutzungsverordnung.
- Dachflächen sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Bepflanzungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen und mit einem Gehrecht zu belastende Flächen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweise:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Berlin – Rummelsburger Bucht vom 15. März 1994 (Senatsbeschuß Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, daß es – soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird – durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 30 cm Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.
- Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkstrecke der Telekom in einer Höhe von ca. 75 m über NN. Bei Errichtung von Hochbauten im Bereich der Richtfunkstrecke ist eine Abstimmung mit der Telekom notwendig.
- Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine 110 kV-Freileitung der BEWAG. Bei Errichtung von Hochbauten im Freileitungsbereich ist das Einverständnis der BEWAG notwendig.



Rummelsburger See

Nebenzeichnung 1
 Baugrenzen für das zulässige III. bis VI. Vollgeschöß



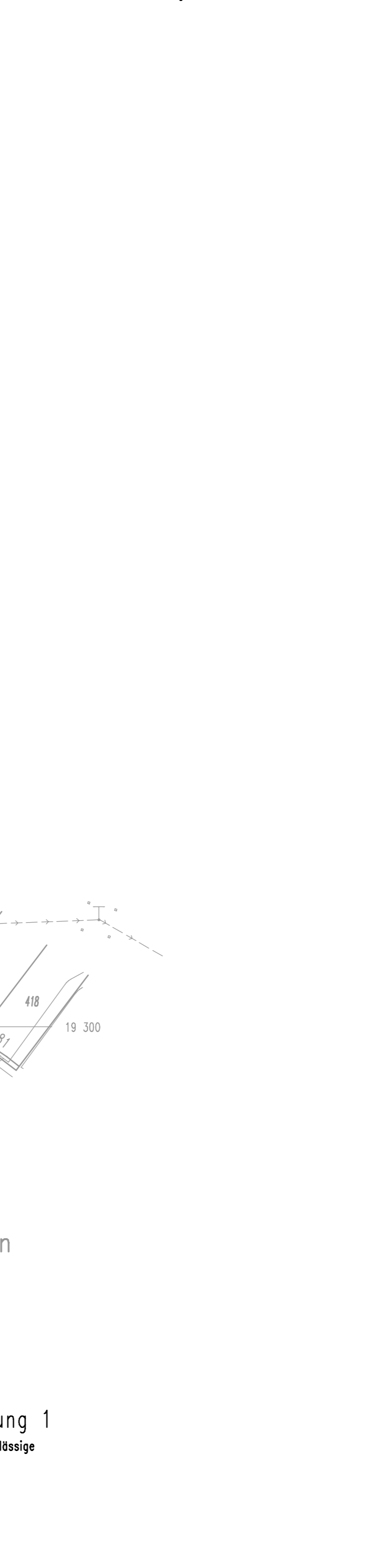
Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. Mai 1992 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
 Amt für Plänen und Vermessen
 Fachbereich Vermessung

Im Auftrag



Bebauungsplan XVII-5a

für die Grundstücke Hauptstraße 4, 4A-H, 4K, die Flurstücke 347, 348, 349, 350, 351, 353, 377, 378, 384, 387, 391, 393, 394, 395, 398, 399, 430, 431, 432, 433, 434, 435 und eine Teilfläche des Flurstücks 390, Flur 513 sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen**
- | | | | |
|--------------------------------------|----|--------------------------------------|---------------|
| Kleinstedlungsgebiet (S 2 BauVO) | WA | Grundflächenzahl | z.B. 0,4 |
| Reines Wohngebiet (S 3 BauVO) | WR | Grundfläche | z.B. GR 100m² |
| Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauVO) | WA | Zeile der Vollgeschosse | z.B. III |
| Besonderes Wohngebiet (S 4 BauVO) | WR | als Höchstmaß | z.B. III |
| Dorfgebiet (S 5 BauVO) | MD | als Mindest- und Höchstmaß | z.B. III-IV |
| Mischgebiet (S 6 BauVO) | MI | zwingend | z.B. III |
| Kerngebiet (S 7 BauVO) | KE | Offene Bauweise | z.B. III |
| Gewerbegebiet (S 8 BauVO) | GE | Nur Einzelhäuser zulässig | z.B. III |
| Industriegebiet (S 9 BauVO) | GI | Nur Doppelhäuser zulässig | z.B. III |
| Sondergebiet (Erholung) (S 10 BauVO) | SO | Nur Hausgruppen zulässig | z.B. III |
| Sonstiges Sondergebiet (S 11 BauVO) | SO | Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig | z.B. III |
- WOCHENENDHAUSGEBIET**
- KLINIKGEBIET**
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen (S 9 Abs. 1 u. 6 BauVO)**
- Geschosflächenzahl** (S 23 Abs. 1 BauVO)
- Geschosfläche** (S 23 Abs. 1 BauVO)
- Baumassenzahl** (S 23 Abs. 3 BauVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Verkehrsfächen**
- Flächen für Sport und Spielanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Flächen für Wald**
- Wasserflächen**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Sonstige Festsetzungen**
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Eintragungen als Vorschlag**
- Planunterlagen**

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Zeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenerklärung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Angestellt: Berlin, den 26. Mai 1992

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsmant: Paschke
 Geisel
 Stadtplanungsamt: Kowallik

Antsteler: Gütter-Lindemann

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Bau- und Wohnungswesen
 Stadtplanungsamt

Antsteler: Christina Emmrich
 Bezirksbürgermeisterin
 K. Lompscher
 Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 22.02.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 159 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 18.08.2004 und vom 26.01.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).