

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1, WA 3.1 sowie WA 3.2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel mit Quartiersgarage" dient vorrangig der Unterbringung von großflächigem Lebensmittelleinzelhandel sowie von Wohnungen und den Abstellen von Fahrzeugen. Zulässig sind:
 1. großflächige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 120 m² sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 150 m²,
 2. Wohngebäude,
 3. Räume für die freie Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
 4. Schank- und Speisewirtschaften,
 5. Dienstleistungsbetriebe,
 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 7. Großgaragen für den durch die in den allgemeinen Wohngebieten und dem sonstigen Sondergebiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 ist die Fläche mit der Bezeichnung B1-B2-B3-B4-B1 als begrenzte unbefestigte Fläche mit Kinderspielfläche anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten und im sonstigen Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Brandenburg (BauO-BB) übertragene, Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.800 m² überschritten werden.

3.3 In den Gebaugeteilen können sonstige technische Dachaufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1,5 m überhalb der festgesetzten Oberkante nicht überschreiten und wenn sie in einem Neigungswinkel von maximal 45° hinter den Baugrenzen zurückgesetzt sind.

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten und im sonstigen Sondergebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen, Balkone, Erker und architektonische Gliederungen um bis zu 2,0 m vor die Baugrenze auf insgesamt bis zur Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand zugelassen werden.

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten xxx und im sonstigen Sondergebiet entlang der xxx (Abschnitte sind im weiteren Planverfahren noch zu bestimmen)

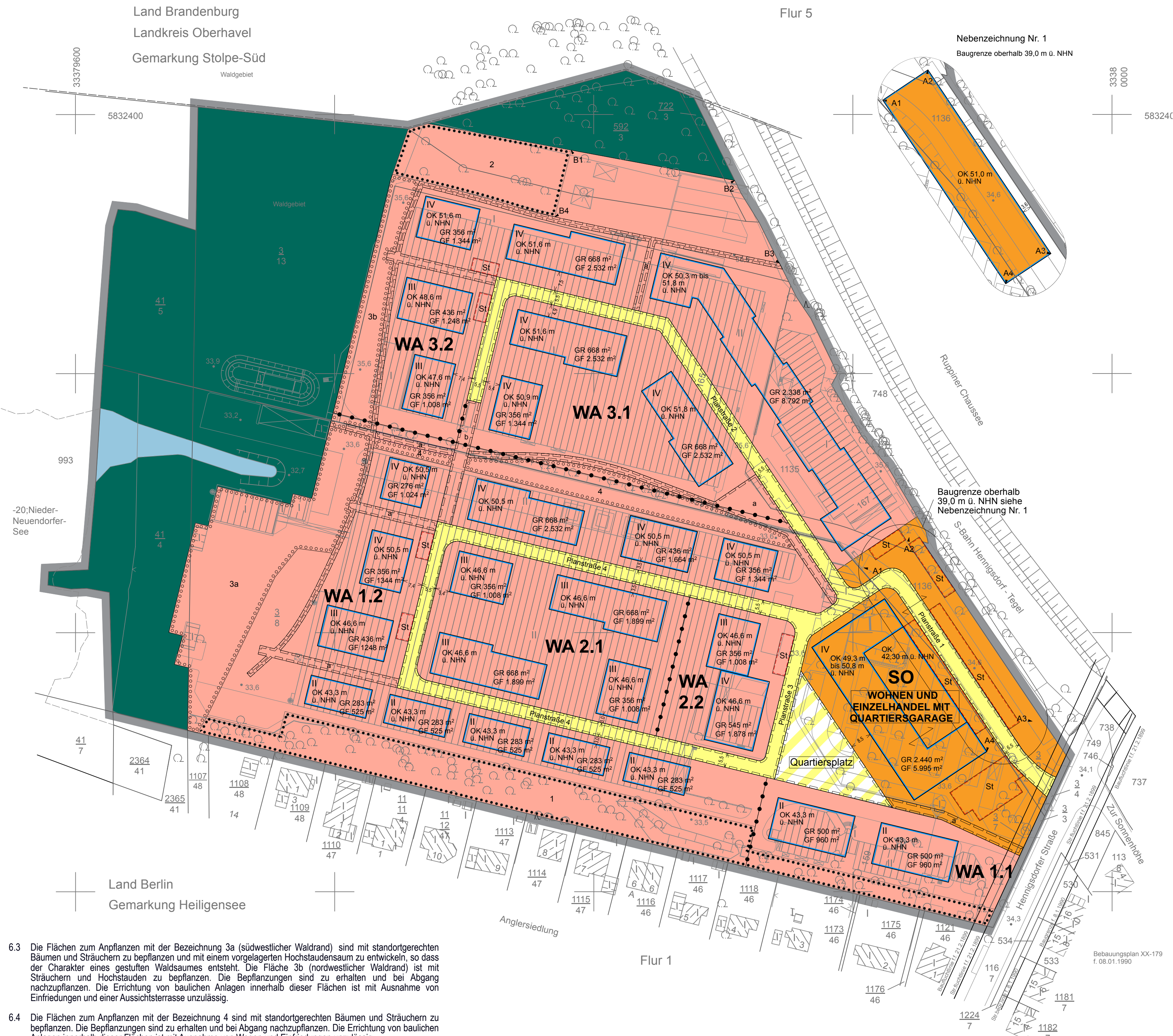
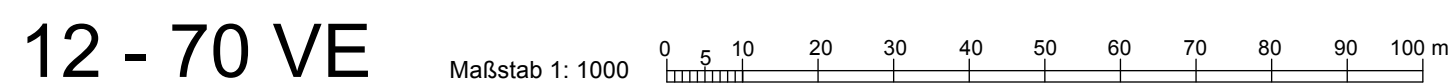
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgepfälzen erreicht 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.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den planerischen Wohngebieten xxx und im sonstigen Sondergebiet entlang der xxx (Abkürzung) im weiteren Planverfahren noch zu bestimmen) mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind jeweils Wohnflächen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der von den gesamten Linien abgewandt ist. Bei Wohnflächen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu den gesamten Linien ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je 450 m² nicht überbaubarer Fläche und im sonstigen Sondergebiet je 300 m² nicht überbaubarer Fläche ein großkroniger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

6.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung 1 und 2 ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Einfriedungen unzulässig. Bestimmungen zur Bepflanzung werden im weiteren Planverfahren ermittelt.



6.3 Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung 3a (südwestlicher Waldrand) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit einem vorgelagerten Hochstaudensaum zu entwickeln, so dass der Charakter eines gestuften Waldsaumes entsteht. Die Fläche 3b (nordwestlicher Waldrand) ist mit Sträuchern und Hochstauden zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Einfriedungen und einer Aussichtsterrasse unzulässig.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung 4 sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Einfriedungen unzulässig.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten und im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden und 90 % der Dachflächen überdachter Fahrradabstellflächen und überdachter Müllsammelstellen extensiv mit einer Gräser- / Kräutermischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.6 Die Außenwandflächen in den Abschnitten A₁ bis A₂ und A₃ bis A₄ im sonstigen Sondergebiet sowie überdachten Fahrradabstellflächen und überdachter Müllsammelstellen sind zu mindestens 50 % mit selbstklimmenden rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.7 Ebenerdige Stellplatzflächen ohne Überdachung sind in den allgemeinen Wohngebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Baumscheiben in eine Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

6.8 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.1 Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

7.2 Im sonstigen Sondergebiet beträgt für die Linien A1 bis A2 und A2 bis A3 das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H.

7.3 Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Besucherinnen und Besucher sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand Juni 2022
Messung Stand August 2019
erstellt durch: ÖbVi Dipl. Ing. Marcel Schmoi
Koordinatensystem: ETRS 89/UTM Zone 33N
Bezugshöhe: NNN

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den

Dipl. Ing. Marcel Schmoi
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Der Geltungsbereich und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

Allgemeines Wohngebiet Sonstiges Sondergebiet	IIIa (3,4 BauVVO) IIIb (3,11 BauVVO)	Grundfläche Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	2,8	GR 100 m²
Geschlossene als Höchstmaß	2,8	III Baugrenze Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Bauflächen (§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO) Höhe höchster Anlagen (vor einem Bezugsobjekt) als Höchstmaß Oberrampe als Mindest- und Höchstmaß	2,8 2,8 2,8	III OK, § 1,8 (2,4 nach 90VVO) OK, § 3,2, 3,3 (3,4 nach 90VVO)
Private Verkehrsflächen Private Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung QUARTIERSPLATZ	Verkehrsflächen	Oberrampe als Mindest- und Höchstmaß	2,8	OK, § 1,8 (2,4 nach 90VVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche

Wohngebäude	mit Geschosstisch und Durchfahrt		Ländereigentum (Bundesland)	
Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe			Besitzgrenze	
Gebäude für öffentliche Zwecke			Ortsgrenze	
Gebäude unter der Erdoberfläche	mit Geschosstisch		Gemeinderechtsgrenze	
Brücke			Flurgrenze	
Gewässer			Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NN		Flurstückskennung: Flurnummer	z.B. 60° 00' 00" Flur 10
Laubbäume: Nadelbäume			Grundstücknummer	z.B. 999 999 999
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			Mauer, Stützmauer	
Schornstein			Bordsteine	
Zaun, Hecke			Baulinie, Baugrenze	
Hochpunktungsmast			Straßenbegrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.

Noch nicht rechtsverbindlich
Arbeitsstand 06.05.2024

Berlin, den	Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
	Stadtentwicklungsamt
	Fachbereich Stadtplanung und
	Denkmalschutz

Bezirksstadträtin Fachbereichsleiterin
Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung und
Denkmalschutz

Fachbereichsleitung
Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung
am beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

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