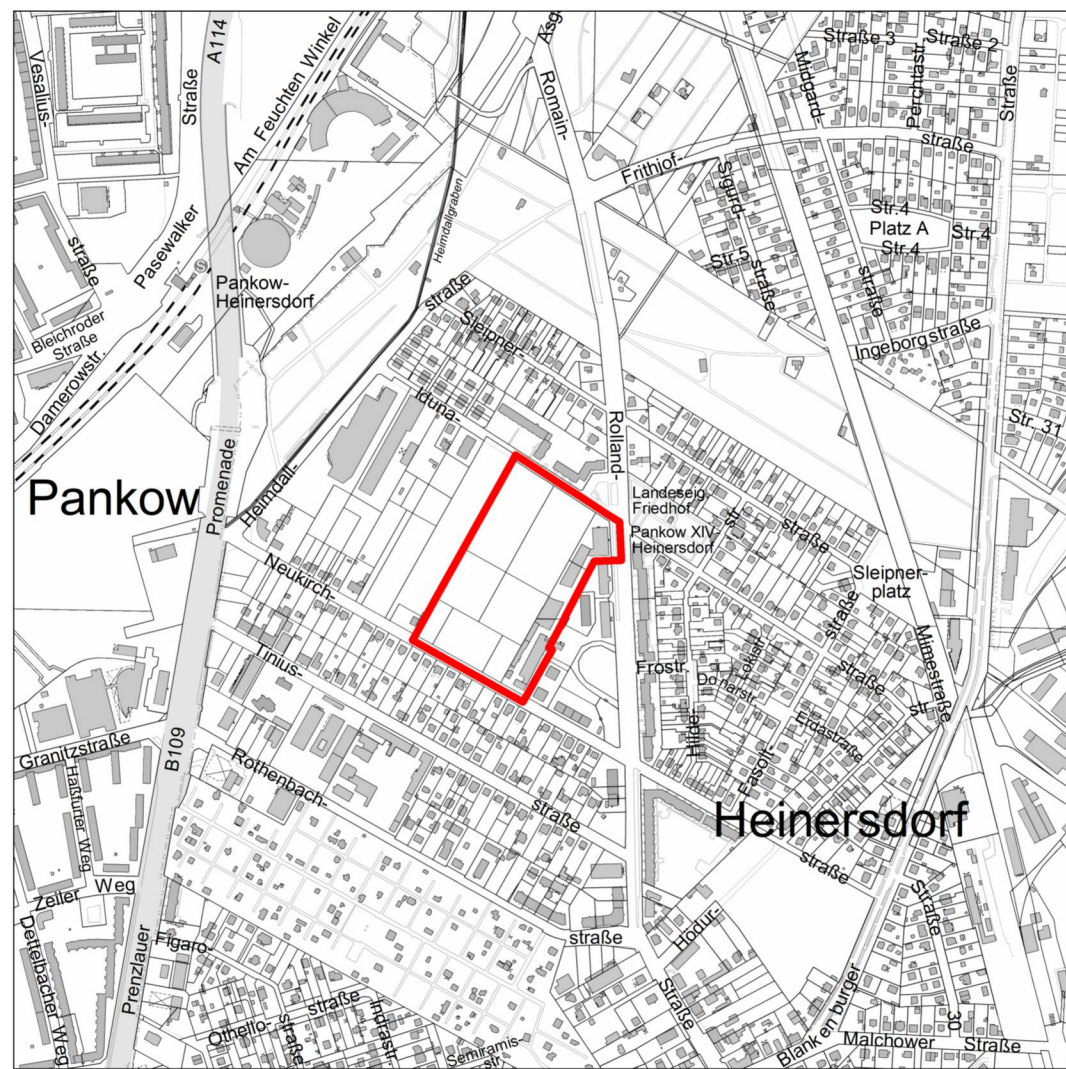


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs.3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Für die baulichen Anlagen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Erker bis maximal je 3,5 m Länge und 1,5 m Tiefe oberhalb des 1.Vollgeschosses bis zu einer Gesamtlänge von maximal 30 vom Hundert der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit Ga 3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig. Zufahrten für die mit Ga 3 bezeichnete Fläche für Garagen sind nur innerhalb der Fläche a-b-c-d-a zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehrzufahrten.
- Im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

- Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung abzuschirmen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
- Im Mischgebiet ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

- In der Planstraße A sind mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.
- Innerhalb der Fläche h-i-j-k-h sind insgesamt mindestens 450 m² Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

- Das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern.

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie innerhalb des Mischgebiets sind mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
 - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie s2-s3 ausgerichtet ist, oberhalb des 1. Vollgeschosses
 - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s1-s2, s3-s4 und s4-s5 ausgerichtet ist, in allen Geschossen
 - im Mischgebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s6-s7 und s7-s8 ausgerichtet ist, in allen Geschossen

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Baugrenzen abgewandt ausgerichtet sein.

Hievon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sowie in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung 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 der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, 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 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungstätten im Mischgebiet
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebietnicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R' w, res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV) zuletzt geändert am 23. September 1997. 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 r, T und für die Nacht L r, 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 sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

- Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe vor 135 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße eine Höhe von maximal 57,5 m NHN und von dieser Linie bis zur Idunastraße und Romain-Rolland-Straße eine Höhe von 55,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

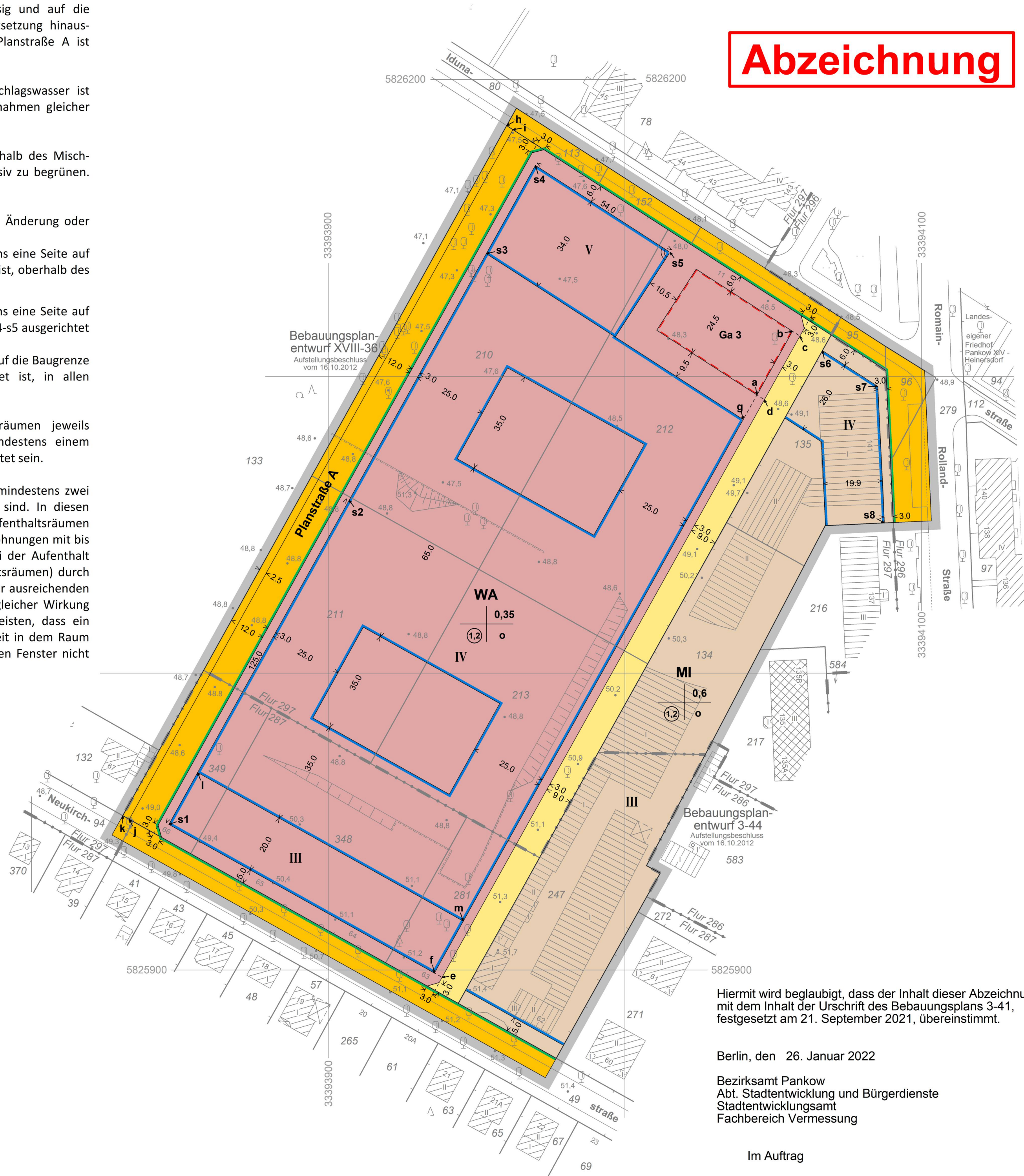
- In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können in Staffelgeschossen nicht förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, Neukirchstraße sowie der Romain-Rolland-Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste I empfohlen.

Abzeichnung



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 3-41, festgesetzt am 21. September 2021, übereinstimmt.

Berlin, den 26. Januar 2022

Bezirksamt Pankow
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

gez. Richter

Bebauungsplan 3-41

für die Grundstücke
Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141
und Neukirchstraße 62-66

im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

