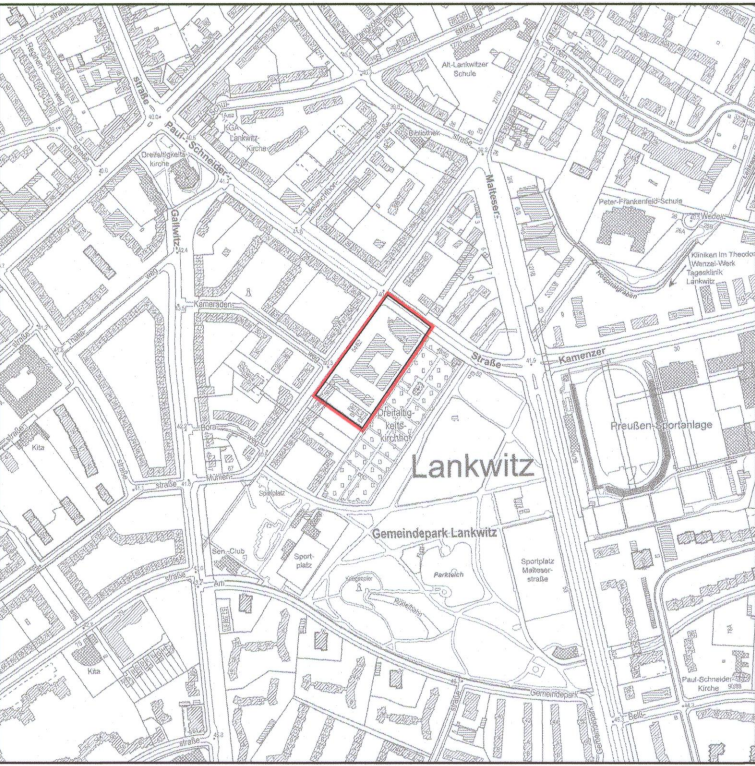


Übersichtskarte 1 : 10000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in voller Höhe unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
 - Für die Baukörper K und L wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind entlang der Mühlenstraße und der Paul-Schneider-Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Dies gilt nicht für gekennzeichnete Einfahrtbereiche.
 - Zwischen den Punkten M und N ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

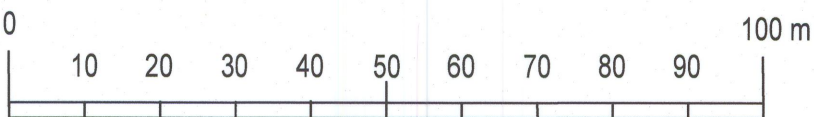
Immissionsschutzfestsetzungen

- Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I und J mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen zur G abgewandten Seite entlang der Linie G und J orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei und weniger als fünf Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume und bei Wohnungen mit mindestens fünf Aufenthaltsräumen müssen mindestens drei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Lärm abgewandten Seite entlang der Linie G und J orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume entlang der Punkte G, H, I und J sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
- Zum Schutz vor Lärm sind Terrassen, Balkone und Loggien, die entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I und J ausgerichtet sind, nicht zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche G-H-I-J-G resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,erb}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien sowie in Übernachtungsräumen von ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R_{w,erb}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 $L_{v,T}$ und für die Nacht $L_{v,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärm-Schutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Grünfestsetzungen

- Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise gärtnerisch anzulegen, dass eine den Straßenraum begleitende Vorgartenzone entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Innerhalb der jeweiligen Flächen zum Anpflanzen sind Wege zulässig und von der Pflanzbindung ausgenommen, sofern deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 25 % nicht überschreitet. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Baunutzungsverordnung sowie Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können Terrassen unter Balkonen in den Flächen zum Anpflanzen entlang der Linie zwischen den Punkten F und G bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer jeweiligen Breite von 3,0 m zugelassen werden, wenn diese sich lotrecht unter darüber befindlichen Balkonen befinden und wenn deren Flächenanteil innerhalb der jeweiligen Fläche insgesamt 10 % nicht überschreitet.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Maßstab 1 : 1000



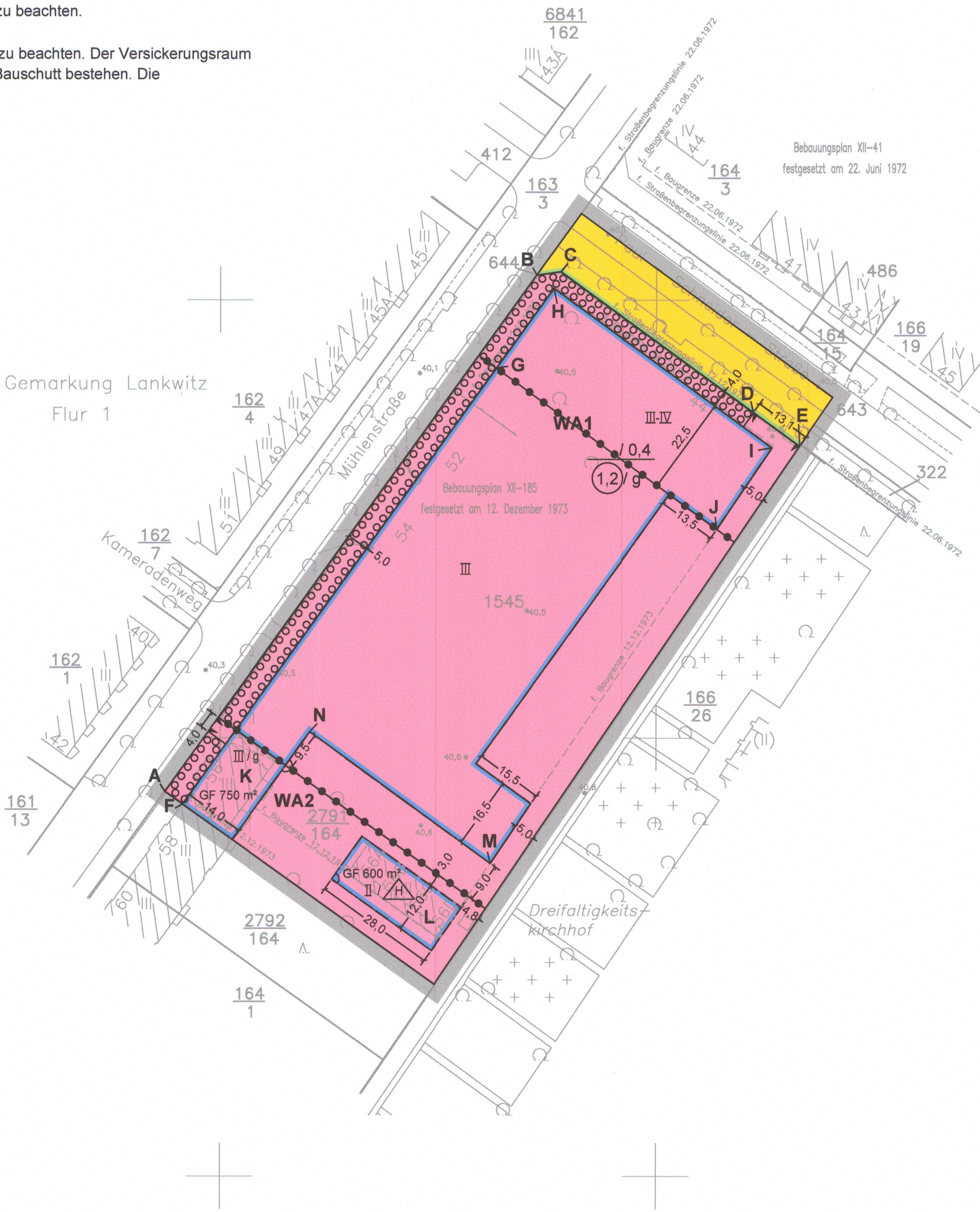
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro angefangenen 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, hochstämmigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 30° zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Einfriedungen entlang der Linie zwischen den Punkten A, B, C, D und E eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig und durchlässig auszubilden. Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m sind gemauert, verputzt oder aus Natursteinmauerwerk bzw. Ziegelmauerwerk zulässig. Als Bezugspunkt für die Messung der jeweiligen Höhe gilt die Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

- Die Baufeldfreimachung darf zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (Bauzeitenregelung).
- Die Belange des Artenschutzes sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände (Zugriffs- und Störungsverbote) des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zwingend zu beachten.
- Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten. Der Versickerungsraum unter den Versickerungsanlagen darf nicht aus Trümmer- oder Bauschutt bestehen. Die Versickerung ist nicht erlaubnisfrei.



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bescheinigt
Berlin, den 10.01.2018

ÖbVI Diethild Noormann-Wachs

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand Dezember 2017
Örtliche Vermessung Dipl. Ing. ÖbVI Diethild Noormann-Wachs vom Juni 2014,
sowie Feldvergleich und Ergänzungsmessung vom Juni 2017
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Bebauungsplan 6-32

für die

Grundstücke Mühlenstraße 52/56, 56 A-D

und Paul-Schneider-Straße 44

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

Hinweis
Für diesen Bebauungsplan wurde der
Städtebauliche Vertrag vom 12.11.2017
abgeschlossen.

Im Auftrag

Hinweis
Für diesen Bebauungsplan wurde der
Städtebauliche Vertrag vom 11.11.2017
abgeschlossen.

Im Auftrag

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 5 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III-X
Dortgebiet	(§ 5 BauNVO)	MO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-X
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. III-X
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	KK	Offene Bauweise	z.B. III-X
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III-X
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III-X
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III-X
			Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III-X
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SS	Geschlossene Bauweise	z.B. III-X
			Baulinie	(§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
			Baugrenze	(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
			Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	(§ 12 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 13a Nr. 6 BauNVO)	z.B.	VR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,4m über Gehweg
Geschossflächenzahl	z.B.	GF	als Höchstmaß	z.B. TH 12,4m über NHN
als Höchstmaß	z.B.	GF 1000m²	Traufhöhe	z.B. OK 124,5m über NHN
Geschossfläche	z.B.	GF 4000m² bis 5000m²	Firsthöhe	z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 4000m²	Oberkante	z.B. OK 124,5m über NHN
Baumassenzahl	z.B.		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 124,5m über NHN
Baumasse	z.B.	BM 4000m²	zwingend	z.B. OK 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. OK 124,5m über NHN
Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsflächen			Straßenbegrenzungslinie	z.B. OK 124,5m über NHN
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Einfahrt	z.B. OK 124,5m über NHN
z.B. öffentliche Parkfläche			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. OK 124,5m über NHN
Private Verkehrsflächen	z.B.		Bereich für Ein- und Ausfahrt	z.B. OK 124,5m über NHN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK	Öffentliche und private Grünflächen	z.B. OK 124,5m über NHN
			ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	z.B. OK 124,5m über NHN
			PRIVATE DAUERLINGSGÄRTEN	z.B. OK 124,5m über NHN

z.B. Gasdruckregler	z.B.	TRAFOSTATION	Fläche für die Landwirtschaft	z.B. OK 124,5m über NHN
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			Fläche für Wald	z.B. OK 124,5m über NHN
Hochspannungsleitungen			Wasserfläche	z.B. OK 124,5m über NHN

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		Umgrünungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	z.B. OK 124,5m über NHN
Umgrünungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.		Umgrünungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. OK 124,5m über NHN
Anpflanzen von Bäumen	z.B.		Umgrünung von Flächen für Zuordnungen nach § 9	z.B. OK 124,5m über NHN
sonstige Bepflanzungen	z.B.		Als 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	z.B. OK 124,5m über NHN

Umgrünung von Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		Umgrünung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. OK 124,5m über NHN
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.		Ankade	z.B. OK 124,5m über NHN
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen besonderer Nutzungszwecke von Flächen	z.B.		Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)	z.B. OK 124,5m über NHN
Sichtfläche	z.B.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	z.B. OK 124,5m über NHN

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche	z.B.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. OK 124,5m über NHN
Umgrünung der Flächen für Stellplätze	z.B.		Umgrünung der Flächen für	z.B. OK 124,5m über NHN
Gärten	z.B.		Gartengebäude mit Dachstellplätze	z.B. OK 124,5m über NHN
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.		Tiefgaragen	z.B. OK 124,5m über NHN
Gemeinschaftsgaragen	z.B.		Gemeinschaftstiefgaragen	z.B. OK 124,5m über NHN
Gartengebäude	z.B.		Gemeinschaftsanlagen	z.B. OK 124,5m über NHN

Naturschutzgebiet			Wasserfläche	z.B. OK 124,5m über NHN
Landschaftsschutzgebiet			Vasserschutzgebiet (Grundwasserseignung)	z.B. OK 124,5m über NHN
Naturschutzgebiet			Umgrünung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. OK 124,5m über NHN
geschützter Landschaftsbestandteil			Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B. OK 124,5m über NHN
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			Bahnanlage	z.B. OK 124,5m über NHN
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			Straßenbahn	z.B. OK 124,5m über NHN
Erhaltungsbereich				

Denkmalschutz unterliegt				
	</			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 11.01.2018

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Stadtentwicklungsam

Fachbereich Stadtplanung

gez. Cerstin Richter-Kotowski

Bezirksbürgermeisterin

gez. Sabine Lappe

Fachbereichsleiterin

Dieser Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 11.09.2019 beschlossen.

Berlin, den 17.10.2019

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Stadtentwicklungsamt

gez. Sabine Lappe

Amtsleiterin

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

Berlin, den 22.10.2019

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

gez. Cerstin Richter-Kotowski

Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 09.11.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 726 verkündet worden.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 6-32, festgesetzt am 22.10.2019, übereinstimmt.

Berlin, den 11.01.2020

Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

