

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.
4. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
5. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
6. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
7. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
8. Bei Gebäuden sind 30 vom Hundert der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche für den Gemeinbedarf resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,reg}$ ) aufweisen, die gewährleistet, dass ein Beurteilungspegel von  
- 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.  $R'_{w,reg}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämpfungsmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor  $K$  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  $L_{A,Tag}$  und für die Nacht  $L_{A,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2015 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

XV-68b-1

Dipl.-Ing. Ulrich Pröve  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 17.08.2021

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**

***Sebastian Scheel***

Senator

Die Verordnung ist am 24.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1082 verkündet worden.

Zu diesem Plan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000  
Stand: April 2016  
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88