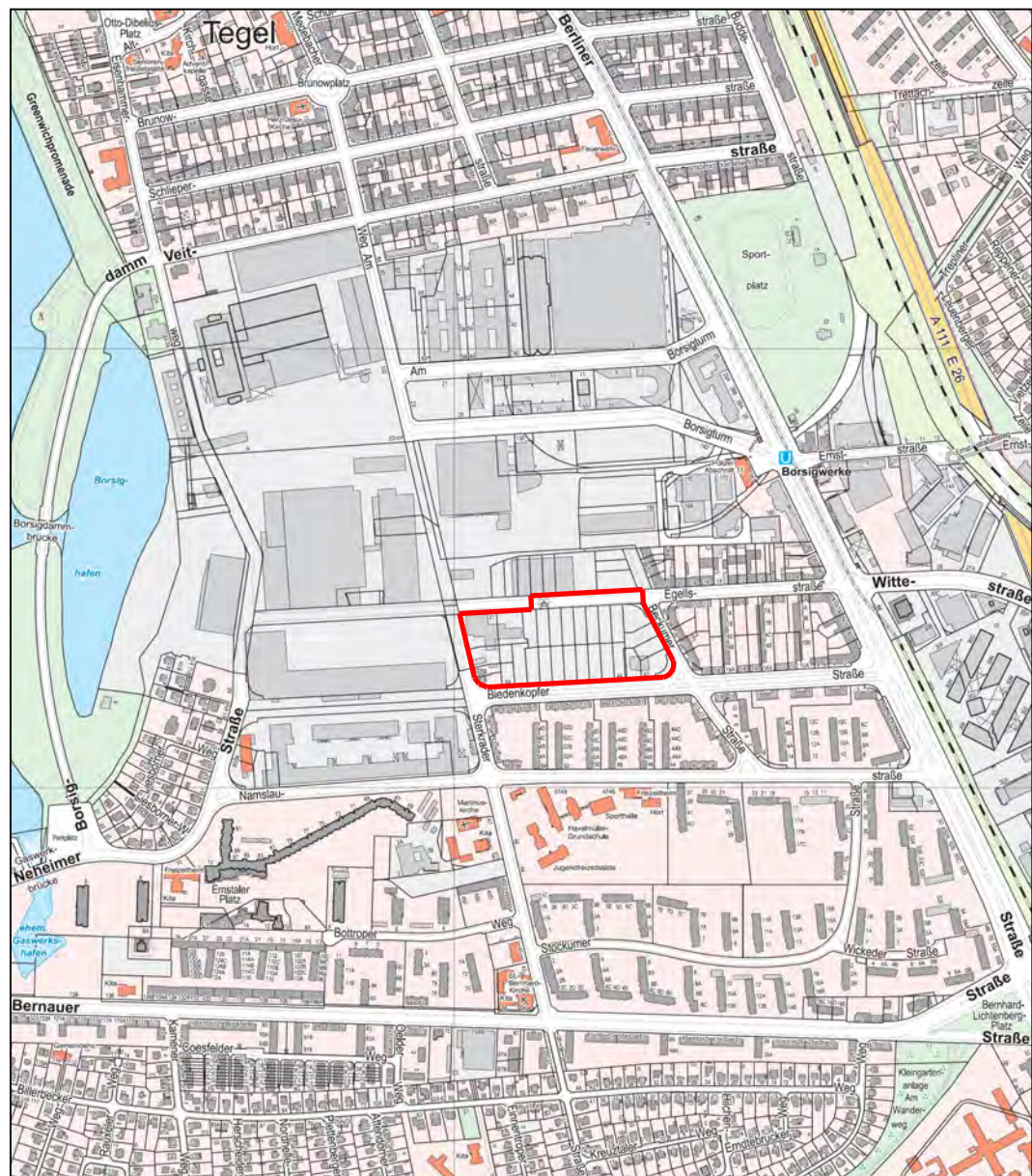




Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit I - II Vollgeschossen als festgesetztem Mindest- und Höchstmaß nur die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale Zwecke) der Baunutzungsverordnung fallenden Kindertagesstätten zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten sind die unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsverfahrnisse bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- In den Baugebieten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in dem Bereich mit fünf zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Im Gewerbegebiet GE 2 darf an die Baugrenzen entlang der verlängerten Egellsstraße bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden.

Weitere Arten der Nutzung

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude dieser allgemeinen Wohngebiete erbracht wird.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d und e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Egellsstraße und der Beckumer Straße orientiert sind, 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, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R_{w, res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor 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 $L_{d, ext}$ und für die Nacht $L_{n, ext}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrsschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Beckumer Straße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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 Lärm im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Beherbergungsbetrieben der West- und Nordfassaden entlang der Linie f, g und h geschlossene Vorbauten oder geschlossene Laubgänge errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen in den Baugebieten schwingungstechnisch abgekoppelt von den Anlagen der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Grünfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Fläche von insgesamt 1.250 m² mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsstypischer, großkroniger 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 gebietsstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 26 zu pflanzen sind, einzurechnen.

- In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Hauptanlagen extensiv mit gebietsheimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Ebenere Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietsstypischer, großkroniger 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 gebietsstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu pflanzen sind, einzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 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 oder Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten.

Sonstige Festsetzungen

- Die festgesetzten Flächen A und C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die festgesetzte Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr bzw. der Rettungsdienste sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten. Die Fläche ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.

Abzeichnung

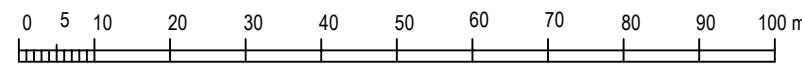
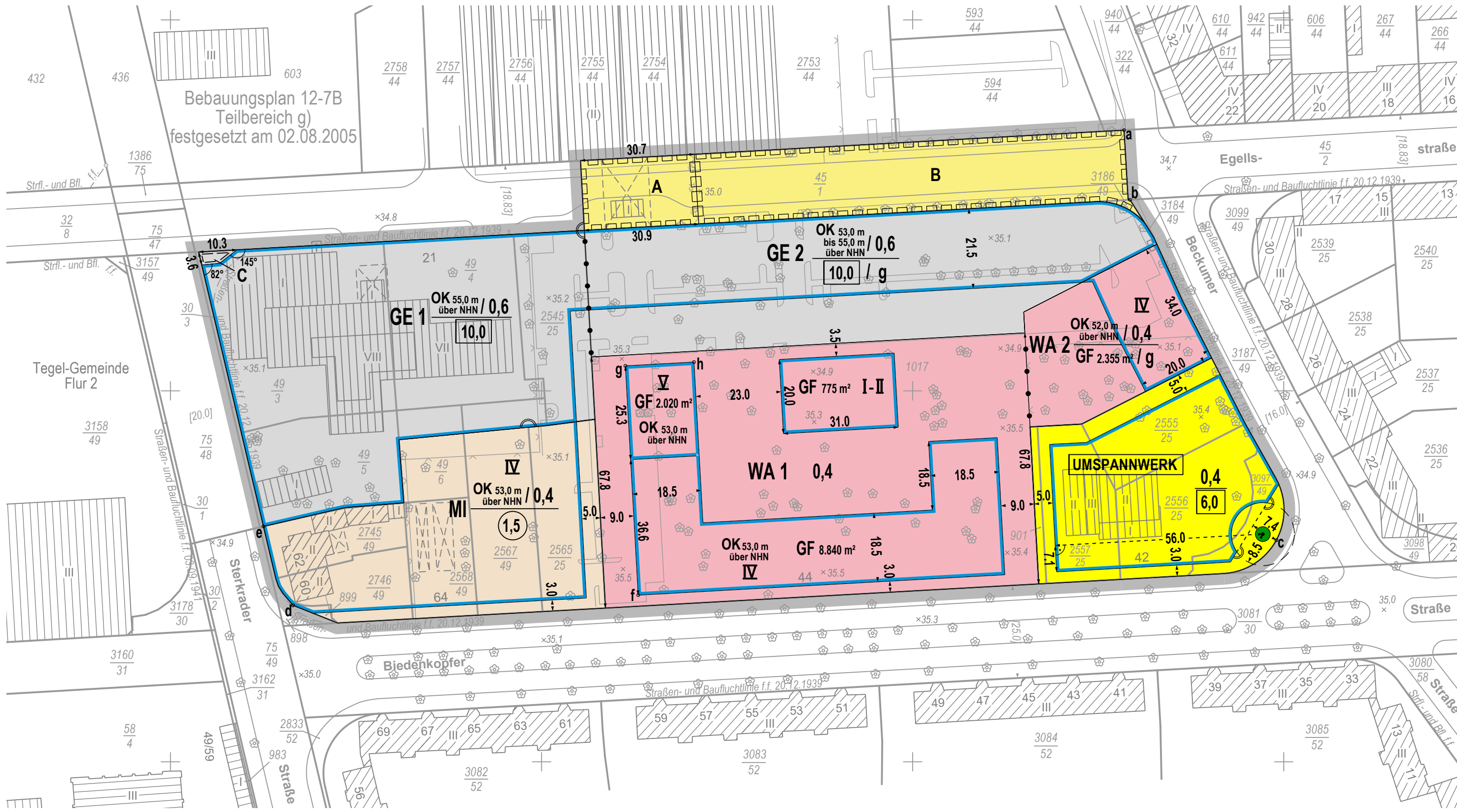
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 12-58, festgesetzt am 17.08.2021, übereinstimmt.

Berlin, den 05.10.2021

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag Matthias

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 19. März 2018 sowie die redaktionellen Änderungen vom 28. Januar 2019 und vom 09. März 2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Die Planunterlage weist die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit ALKIS nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Stand: 05/2017

Ergänzt wurde die Planunterlage durch einen Lageplan vom 14.09.2016.

Bebauungsplan 12-58

für die Grundstücke Egellsstraße 21 (teilweise), Biedenkopfer Straße 42, 44 und 64, Sterkrader Straße 60 und 62 sowie einen Abschnitt der verlängerten Egellsstraße im Bezirk Reinickendorf Ortsteil Tegel

Zeichenerklärung

Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichenerklärung	Bestimmung
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WB	als Höchstmaß z.B.
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß z.B.
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI	zwingend z.B.
Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)	MU	Offene Bauweise
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise z.B.
Baugrenze (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	UNIVERSITÄT	Bauweise z.B. 12,4 m über Gehweg
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen z.B. 12,4 m über NNH
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	2 Wo	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt z.B. 12,4 m über NNH
Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	GF	z.B. 0,7
als Höchstmaß z.B.	GF	z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B.	GF	z.B. 0,7
Geschossfläche als Höchstmaß z.B.	GF	z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B.	GF	z.B. 0,7
Baumassenzahl z.B.	BM	z.B. 0,7
Baumasse z.B.	BM	z.B. 0,7

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH

Verkehrsflächen z.B. FUSSGÄNGERBEZICH