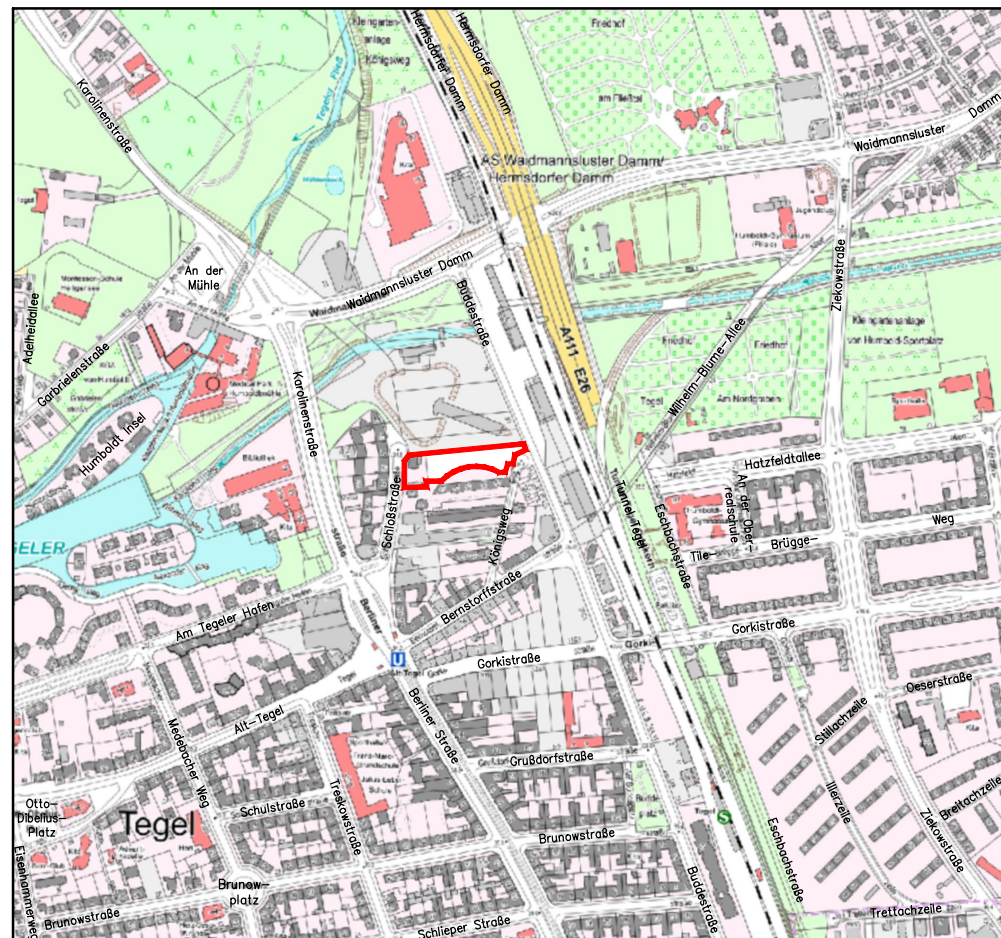


Übersichtskarte 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen die zulässige Oberkantenhöhe um bis zu 1,5m überschreiten.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Für die baulichen Anlagen auf den Flächen a kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Terrassen und Wintergärten bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn pro Geschoss maximal zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C sowie zwischen den Punkten F und A in Wohnungen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) tags und der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, A orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R_{w,ges}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997. 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 für den Tag L_{eq} und für die Nacht L_{eq} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 zu berechnen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm aus der Pflanzliste 1 bzw. 2 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm aus der Pflanzliste 2 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, Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 12 sind nicht einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 70% der Dachflächen mit einer Gräser- / Kräutermischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten in einer Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung gilt die Pflanzliste 2. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche b mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge, sowie einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Wohnanlage des WA 1 zu belasten.
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III B nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel vom 31. August 1995, GVBl S. 579.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 gilt die Pflanzliste 1 und 2, für Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 gilt die Pflanzliste 1. Für die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 13 gilt die Pflanzliste 2.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2.

Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Großkronige Baumarten:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior 'diversifolia'
Liquidambar styracifolia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia vulgaris

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Rotblühende Kastanie
Sand-Birke
Hainbuche
Einblatt-Esche
Amerikanischer Amberbaum
Winter-Linde
Sommer-Linde
Holländische Linde

Pflanzliste 2 – kleinkronige Bäume und Sträucher

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

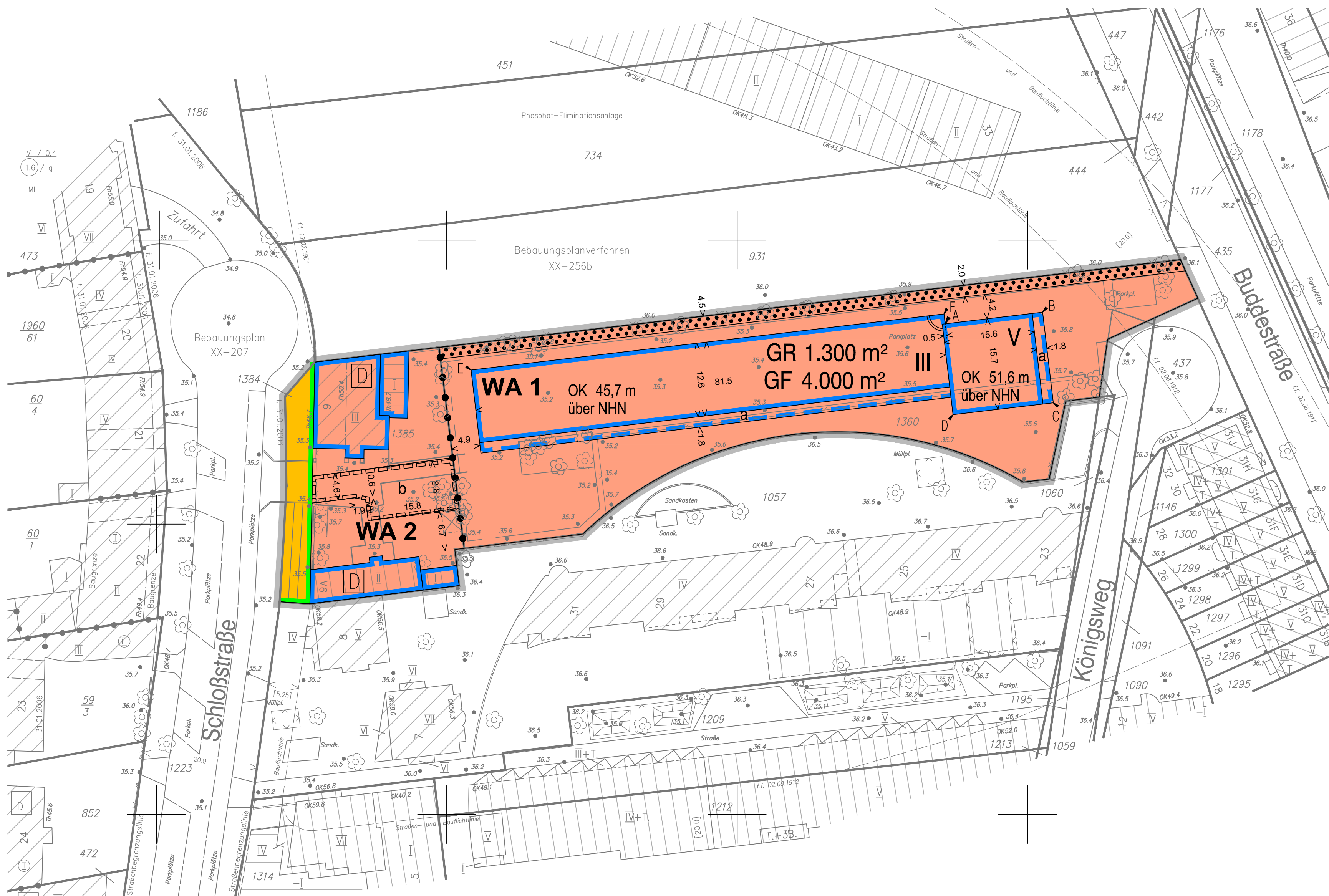
Acer campestre
Corylus columnata
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
Crataegus monogyna
Malus silvestris
Prunus avium
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten
Prunus padus
Pyrus pyramidalis
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Ulmus laevis

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feldahorn
Baum-Hasel
Roldorn
Eingrifflicher Weißdorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Gewöhnliche Traubenkirsche
Holzbirne
Schwedische Mehlbeere
Ehrenesche
Mehlbeere
Fleischer-Ulm

Kornelkirsche
Roter Hartnagel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Zweiggrifflicher Weißdorn
Europ. Pfaffenhütchen
Faulbaum
Heckenkirsche
Kreuzdorn
Faulbaum
Hunds-Rose
Busch-Rose
Sal-Weide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball



Plangrundlage:
Flurkarte, Automatische
Liegenschaftskarte (ALKIS)
von Berlin., Stand März 2022
Ergänzungsmessung,
Stand Jan. 2023

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 27.02.2023

Jan Nagel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. -Ing. Jan Nagel

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein
Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
gehört das Deckblatt vom 27.02.2023 (in diese
Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser
Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 12-VE1,
festgesetzt am 18.06.2024, übereinstimmt.

Berlin, den 06.06.2025
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Jan Nagel
im Auftrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12-VE1

für das Grundstück Schloßstraße 9
im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		
Allgemeines Wohngebiet (S. 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Geschossfläche als Höchstmaß	GF 4.200m ²	
Grundfläche als Höchstmaß	GR 1.400m ²	Baugrenze (S. 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	OK 51,60 m über NHN	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (S. 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Mit Geh-, Fahr- u. Leihungsrechten zu belastende Flächen		
Sonstige Festsetzungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Nachrichtliche Übernahmen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		

Planunterlagen		
Wohn- oder öffentlichen Gebäude	von baulichen und sonstigen	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude	oder Garage	Bezirksgrenze
Polizeistation	unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Ortsbezirksgrenze
Brücke		Gemeindegrenze
Geländehöhe, Straßenbreite		Flurgrenze
Laubbaum, Nadelbaum		Flurstücksgrenze
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
Zaun, Hecke		Grunderwerbsteuer
Hochspannungsmast		Mauer, Stilmauer
Straßenbahn für Straßen und Fußgänger		Bordstein
		Bauweise, Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie
		oberirdische Fernwärmeleitung

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenerklärung (PlanZ90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 11.06.2019
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtplanung und Denkmalschutz

Korinna Stephan
Bezirksstadträtin

Marius Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
am 15.05.2024 beschlossen.
Berlin, den 15.05.2024

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung

Lukas Wietfeld
Fachbereichsleiter

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 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 18.06.2024
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Emine Demirköken-Wegner
Bezirksbürgermeisterin

Korinna Stephan
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 20.07.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S.481 verkündet worden.

12-VE1