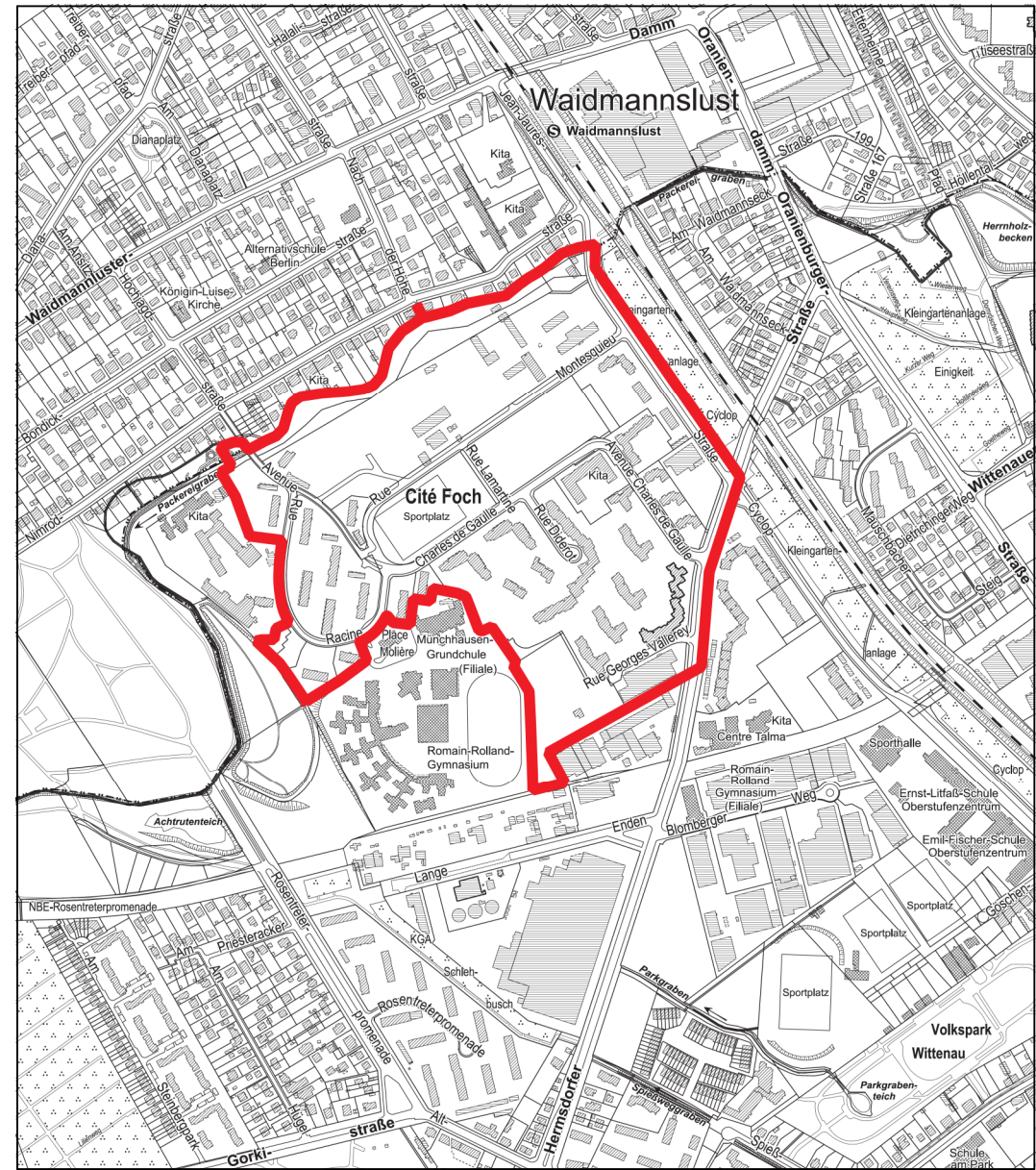




Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzungen

- Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 8.2, für welche die abweichende Bauweise festgesetzt wird, gilt in der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 10, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhlgewiesene Personen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauVO)
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Tiefgaragen, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhlgewiesene Personen, die dem Nutzungszweck der Grundstücksfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und oberirdische Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhlgewiesene Personen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauVO)

Straßenverkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrrecht zugunsten des Eigentümers, der Nutzer und Besucher des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 35 und 35A sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche B1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle 34 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 5.3 ist die Fläche C mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Flächen D und E sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche K ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche L ist mit einem Geh- und Fahrrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Gewerbellärm ist auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 für Verkehrsräume und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NN zu errichten. Die gewählte Konstruktion muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Südseite der Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf der Nordwestseite vollständig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)
- Zum Schutz vor Gewerbellärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 10 die festgesetzten Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L5-L7-L8-L5 und L5-L1-L11-L12-L9 erst dann zulässig, wenn innerhalb der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien L7-L8 und L5-L1-L11-L12 oberhalb des 3. Vollgeschosses schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten Fenstern unzulässig. In Wohnungen:
 - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbellärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 innerhalb der Fläche L19-L20-L21-L22-L23-L24-L19 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 5.1 ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vorgenannten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den vorgenannten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgeffildifferenzen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten:
 - WA 5.3
 - WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27
 - WA 9 bis in eine Entfernung von 80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straßejeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster
 - von der Bahnlinie (in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27)
 - von der Hermsdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet WA 9)abgewandt ausgerichtet (d. h. lärmabgewandt) sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgeffildifferenzen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten:
 - WA 3.1 innerhalb der Fläche L13-L14-L15-L16-L17-L18-L13
 - WA 3.2
 - WA 8.2 außerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind:
 - im Baugebiet WA 3.2 bis in eine Entfernung von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaures-Straße
 - im Baugebiet WA 5.3 bis in eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaures-Straße
 - im Baugebiet WA 8.2 entlang der Jean-Jaures-Straße bis in eine Entfernung von 40 m zu deren Straßenbegrenzungslinie und entlang der Hermsdorfer Straße bis in eine Entfernung von 50 m zu deren Straßenbegrenzungslinie
 - im Baugebiet WA 9 bis in eine Entfernung von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Linie L25-L26 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 57,5 m ü NN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Grünfestsetzungen

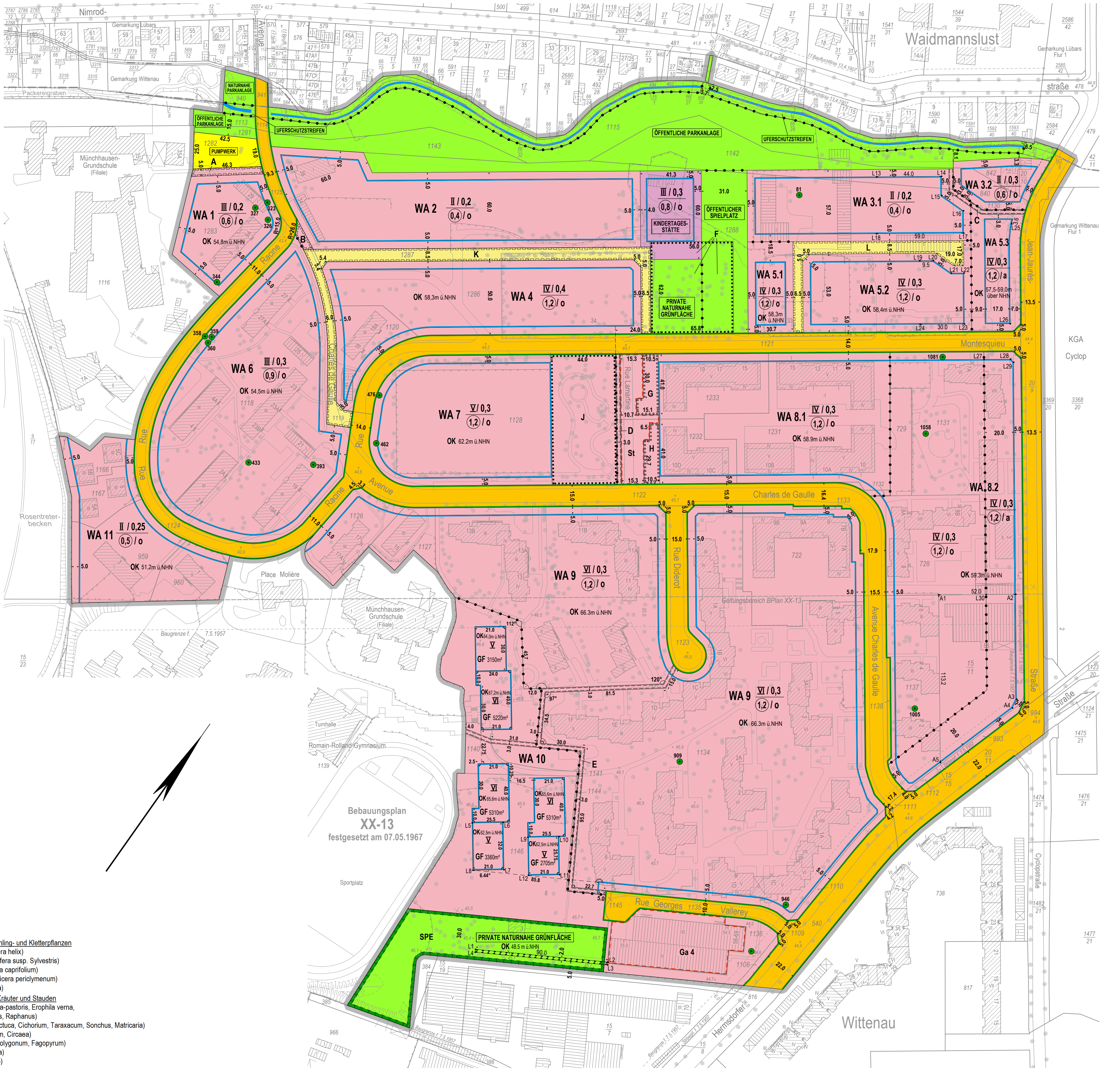
- In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfäche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Wege und Zufahrten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdstich zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen sowie für Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfäche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Stellplätzeflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, hemischar Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplätzeflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfäche sind ebenerdige Stellplätzeflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25a BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfäche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magergrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Bodiversitätsmäßig). Als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begründenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandkörner (Betula pendula) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 26 b) BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauVO)
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfäche können innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfäche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauVO)
- Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Fläche J sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Laubbäume sind durch heimische Arten zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfäche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversarg, Asphaltdecken und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Erschließungsstraßen und Zufahrtsräumen von Tiefgaragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Außenwandflächen von Müllandordnen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzuräumen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche K für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE ist als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat mit lockeren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartigen samenreichen Kraut-, Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Solten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Masseneinträge von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL schwefelarm sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-30, 32-34 und 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.

Hinweise

- Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie zum sozialen Wohnungsvorgabekonzert im Rahmen der „Wohnungsfrage des Bundes“ sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-30, 32-34 und 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.
Pflanzliste I a – großkronige Bäume
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Sanddorn (Betula pendula)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zerreiche (Quercus cerris)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuss (Juglans regia)
Roskastanie (Aesculus hippocastanum)
Eckstare Kastanie (Castanea sativa)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Pflanzliste I b – kleinkronige Bäume
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Felsenbirne (Amelanchier arborea)
Flamenblume (Fragaria vesca)
Kornelquendel (Cornus mas)
Europäisches Pfaffenhütchen (Eonimus europaeus)
Echte Schlehe (Prunus spinosa)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierkirsche (Prunus x schmittii)
Feldahorn (Acer campestre)
Roldorn (Crataegus levigata Pauli Scarlet)
- Pflanzliste II – Rank-, Schling- und Kletterpflanzen**
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)
Wilde Weinrebe (Vitis vinifera susp. Sylvestris)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Clematis (Clematis vitalba)
Pflanzliste III – Sträucher
Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Besenröschen (Cytisus scoparius)
Europäisches Pfaffenhütchen (Eonimus europaeus)
Echte Schlehe (Prunus spinosa)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierkirsche (Prunus x schmittii)
Feldahorn (Acer campestre)
Roldorn (Crataegus levigata Pauli Scarlet)
- Pflanzliste IV – Saadgut, Kräutler und Stauden**
Cruciferae (Capsella bursa-pastoris, Erophila verna, Brassica, Sinapis arvensis, Raphanus)
Compositae (Senecio, Lactuca, Cichorium, Taraxacum, Sonchus, Matricaria)
Polygonaceae (Rumex, Polygonum, Fagopyrum)
Caryophyllaceae (Stellaria)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierkirsche (Prunus x schmittii)
Feldahorn (Acer campestre)
Roldorn (Crataegus levigata Pauli Scarlet)



BERLIN



Bebauungsplan XX-277a

Bezirk Reinickendorf, Ortsteile Wittenau und Waidmannslust (Teilfläche der Cité Foch)

für eine Fläche südlich des Packereigrabens, begrenzt durch die Grundstücksflächen Jean-Jaures-Straße 3/7, 7 A und 21, Hermsdorfer Straße 55, die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56-69 und östlich des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaures-Straße und der Hermsdorfer Straße

Zeichenerklärung

Festsetzung		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Allgemeines Wohngebiet	WA	Grundstückszahl	0,4
Geschosshöhe		Grundfläche	GR 100 m ²
als Höchstmaß	0,7	Zahl der Vollgeschosse	
als Mindest- und Höchstmaß	0,5 bis 0,7	als Höchstmaß	
Geschosshöhe als Höchstmaß	GF 500 m ²	als Mindest- und Höchstmaß	II - V
als Mindest- und Höchstmaß	GF 400 m ² bis 500 m ²	zwingend	V
Höhe baulicher Anlagen über einem Bestimmungsniveau	OK 124,5 m über NN	Offene Bauweise	o
als Höchstmaß der Oberkante	OK 116,0 m bis 124,5 m über NN	Geschlossene Bauweise	g
als Mindest- und Höchstmaß	OK 116,0 m bis 124,5 m über NN	Abweichende Bauweise	a
Flächen für den Gemeinbedarf		Baugrenze	

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Flächen für Versorgungsanlagen
Private Verkehrsfläche	Vorbereitender Natur Schutz vor Abwasser- beseitigung sowie für Abfallgruben
Öffentliche und private Grünflächen	PUMPERWERK

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrünungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrünungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Umgrünungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Erhaltung von Bäumen
Umgrünungen der Flächen für Stellplätze, Garagen mit Angabe der Geschosse	Sonstige Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	
Wasserfläche	
Der vorstehende Zeichenklärung zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 Nr. 176) geändert worden ist, und die Planchenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	

Planunterlagen	
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Grundfläche	Landesgrenze
Parkhaus	Bezirksgrenze
Unterirdisches Baugebiet (z. B. Tiefgarage) mit Einbau- und Grundfläche	Ortsbezirksgrenze
Bauweise	Planungsgrenze
Gebäude	Flächengrenze
Geldfläche, Straßennote in Meter über NN	Flächengrenze, Flächennummer
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnr.
Nadelbaum (Laub- / Nadelbaum)	Neuer Sitzbereich
Schranke	Bauweise
Zaum, Hecke	Bauweise, Baugrenze
Hochspannungsnetz	Straßenbegrenzungslinie

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Benito Terlinden	Korinna Stephan
Fachbereich Stadtentwicklung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

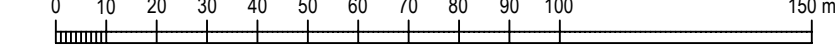
Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

Bearbeitungsstand vom: 01.08.2024	
Berlin, den 21.11.2023	Berlin, den 21.11.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung und Denkmalchutz

XX-277a

Maßstab 1 : 1500



Planunterlagen: Karte von Berlin (ALKIS), Stand 12/2022.

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N