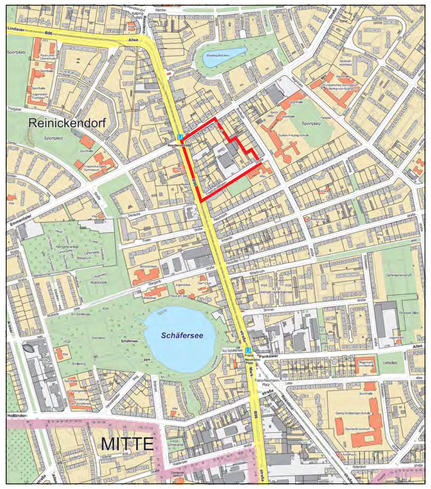
Bebauungsplan 12-53

für die Grundstücke Emmentaler Straße 90/100A,
Friedrich-Wilhelm-Straße 78-87 und Residenzstraße 130-137
sowie Teilflächen der Emmentaler Straße und Residenzstraße
und einen Abschnitt der Friedrich-Wilhelm-Straße

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Reinickendorf



Übersichtskarte 1 : 10 000

N

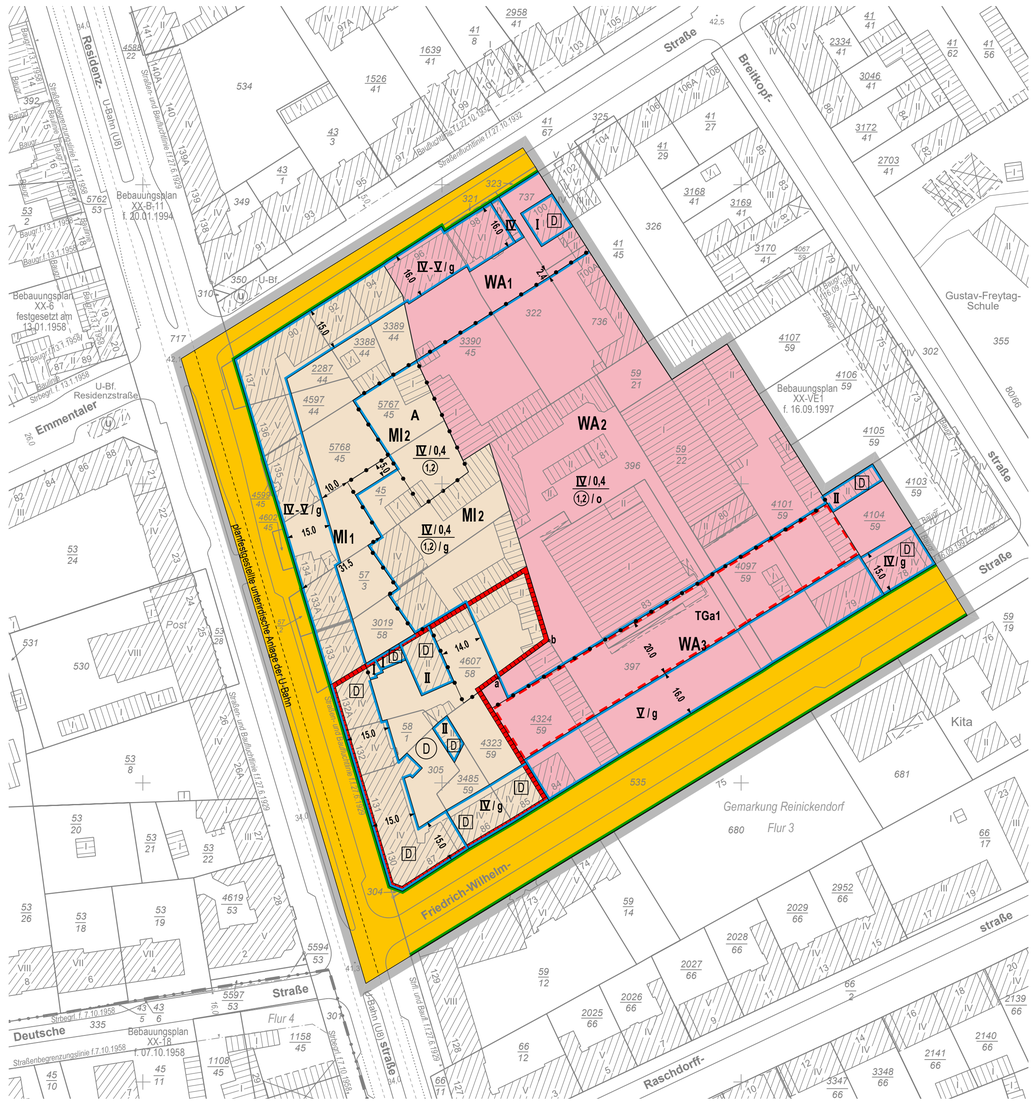
Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan
gehört das Deckblatt vom 31.05.2021
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der
Urschrift des Bebauungsplanes 12-53,
festgesetzt am 20. Dezember 2022, übereinstimmt.

Berlin, den 09.03.2023
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag Terlinden



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Spielhallen oder Wettbüros handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 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 errichtet werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbracht wird.
4. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 und im Mischgebiet MI1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. An die Linie zwischen den Punkten a und b darf, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
7. Auf der Fläche, die mit einem A gekennzeichnet ist, gilt die abweichende Bauweise. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, auf der südlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Immissionsschutz

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet 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 mindestens zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume 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) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

   Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude 86 und 87 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünordnerische Festsetzungen

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und für Feuerwehrzufahrten und - aufstellflächen.
12. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen sowie für Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.
13. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

    Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksflächen, die zu mehr als 85% durch Tiefgaragen unterbaut sind. Auf diesen Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.
14. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen jeweils mindestens 5 m² betragen.
15. Dachflächen sind extensiv mit einer Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen (Gras-Kraut-Begrünung). Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Diese Regelungen gelten in den Baugebieten WA1, WA3 und MI1 nur für Dachflächen mit einer Dachneigung bis maximal 20°.

    Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

Sonstige Festsetzungen

16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zeichenerklärung

Festsetzung

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z. B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G — z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen von
  - Bäumen — Sträuchern
  - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen — Sträuchern
  - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen für die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholung
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal (ND)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (E)
- Erhaltungsbereich (EB)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch Straßenbahn

Eintragung als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Einfahrt und Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. × 35,4
- Laubbaum; Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-; Nadelbaum) (ND)
- Schornstein
- Zaun; Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, 95/2, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer; Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie; Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 01. Oktober 2018
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt

Vermessung		Stadtplanung und Denkmalschutz
Kersten	K. Stephan	Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter	Bezirksstadträtin	Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 22.10.2018 bis einschließlich 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 09.11.2022 beschlossen.

Berlin, den 09. November 2022
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanung und Denkmalschutz

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

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

Berlin, den 20. Dezember 2022
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Uwe Brockhausen	K. Stephan
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 22.02.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 72 verkündet worden.

12-53

Maßstab 1 : 1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

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: 06/2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.