

Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. 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.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
4. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6. In den Gewerbegebieten sind die unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
7. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.
8. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

9. In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsbefahrten 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.
10. 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.
11. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe 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

12. Im Gewerbegebiet GE 2 darf an die Baugrenzen entlang der verlängerten Egelstraße bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
13. 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

14. 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.
15. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschosshöhe 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.
16. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d und e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
17. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Egelstraße und der Beckumer Straße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,10m}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, 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 Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w,10m} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). 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 außen für den Tag L₁ und für die Nacht L_{1,n} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

19. 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 Schalldämmunterschiede 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.

20. 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 Laubengänge errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
21. 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**
22. 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.
 23. 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.

- Sonstige Festsetzungen**
24. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, großkröniger 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 gebietstypischen, großkrönigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 26 zu pflanzen sind, einzurechnen.
 25. 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.
 26. Ebenerrige Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, großkröniger 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 gebietstypischen, großkrönigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu pflanzen sind, einzurechnen.
 27. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Aus Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten.

24. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, großkröniger 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 gebietstypischen, großkrönigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 26 zu pflanzen sind, einzurechnen.
25. 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.
26. Ebenerrige Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, großkröniger 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 gebietstypischen, großkrönigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu pflanzen sind, einzurechnen.
27. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Aus Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten.

- Sonstige Festsetzungen**
28. Die festgesetzten Flächen A und C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmenseigentümer zu belasten.
 29. 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 Unternehmenseigentümer sowie der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.

Abzeichnung

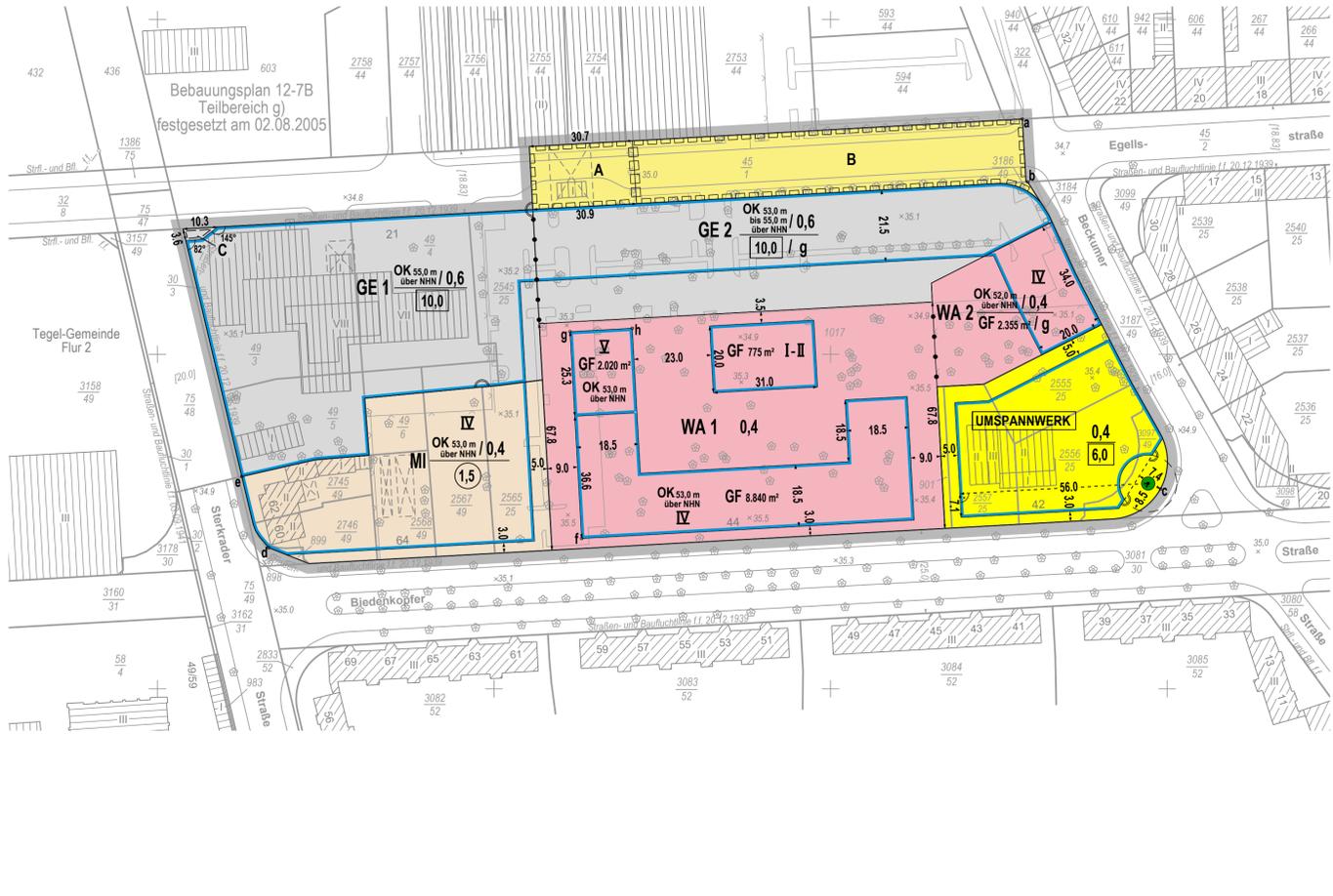
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 12-58, festgesetzt am 17.08.2021, übereinstimmt.

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).



Bebauungsplan 12-58
für die Grundstücke Egelstraße 21 (teilweise), Biedenkopfer Straße 42, 44 und 64, Sterkrader Straße 60 und 62 sowie einen Abschnitt der verlängerten Egelstraße im Bezirk Reinickendorf Ortsteil Tegel

Zeichenerklärung	
Festsetzung	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	GR 100 m²
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
WA	als Höchstmaß
WB	als Mindest- und Höchstmaß
MD	zwingend
MI	z.B.
MU	Offene Bauweise
MK	Nur Einzelhäuser zulässig
GE	Nur Doppelhäuser zulässig
GI	Nur Gruppen zulässig
SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WOCHENHAUSEGEBIET	Geschlossene Bauweise
SO	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)
UNIVERSITÄT	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO)
WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)
2 Wo	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
OK 53,0 m über NNH / 0,6	Traufhöhe z.B. TH 12,2 m über Gehweg
OK 53,0 m über NNH / 10,0	Firsthöhe z.B. FH 13,5 m über NNH
GF 500 m²	Oberkante z.B. OK 124,5 m über NNH
GF 400 m² bis 500 m²	als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,8 m bis 124,5 m über NNH
GF 300 m²	zwingend z.B. OK 124,5 m über NNH
BM 4000 m²	Flächen für Sport- und Spielanlagen
JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für die Landwirtschaft
Verkehrsflächen	Fläche für Wald
Verkehrsflächen	Wasserfläche
Verkehrsflächen	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Verkehrsflächen	Nachrichtliche Übernahmen
Verkehrsflächen	Eintragung als Vorschlag
Verkehrsflächen	Planunterlage

Aufgestellt: Berlin, den 01. August 2017

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

Vermessung
i.V. Matthias
Fachbereichsleiter

Frank Balzer
Bezirksstadtrat

i.V. Sellenthin
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 04.12.2017 und mit Deckblatt vom 19. März 2018 erneut in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 03.06.2021 beschlossen.

Berlin, den 31.08.2021

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanung und Denkmalschutz

Helmut-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 17.08.2021

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Frank Balzer
Bezirksbürgermeister/Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 1010 verkündet worden.