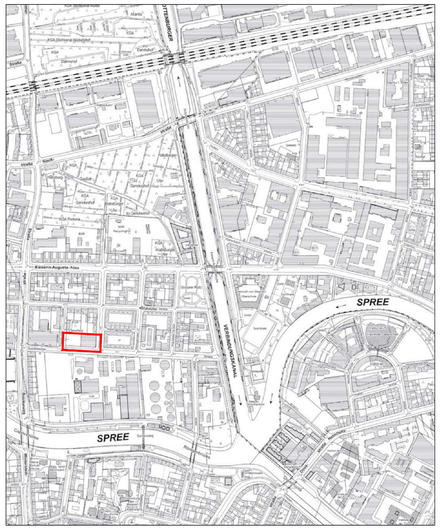
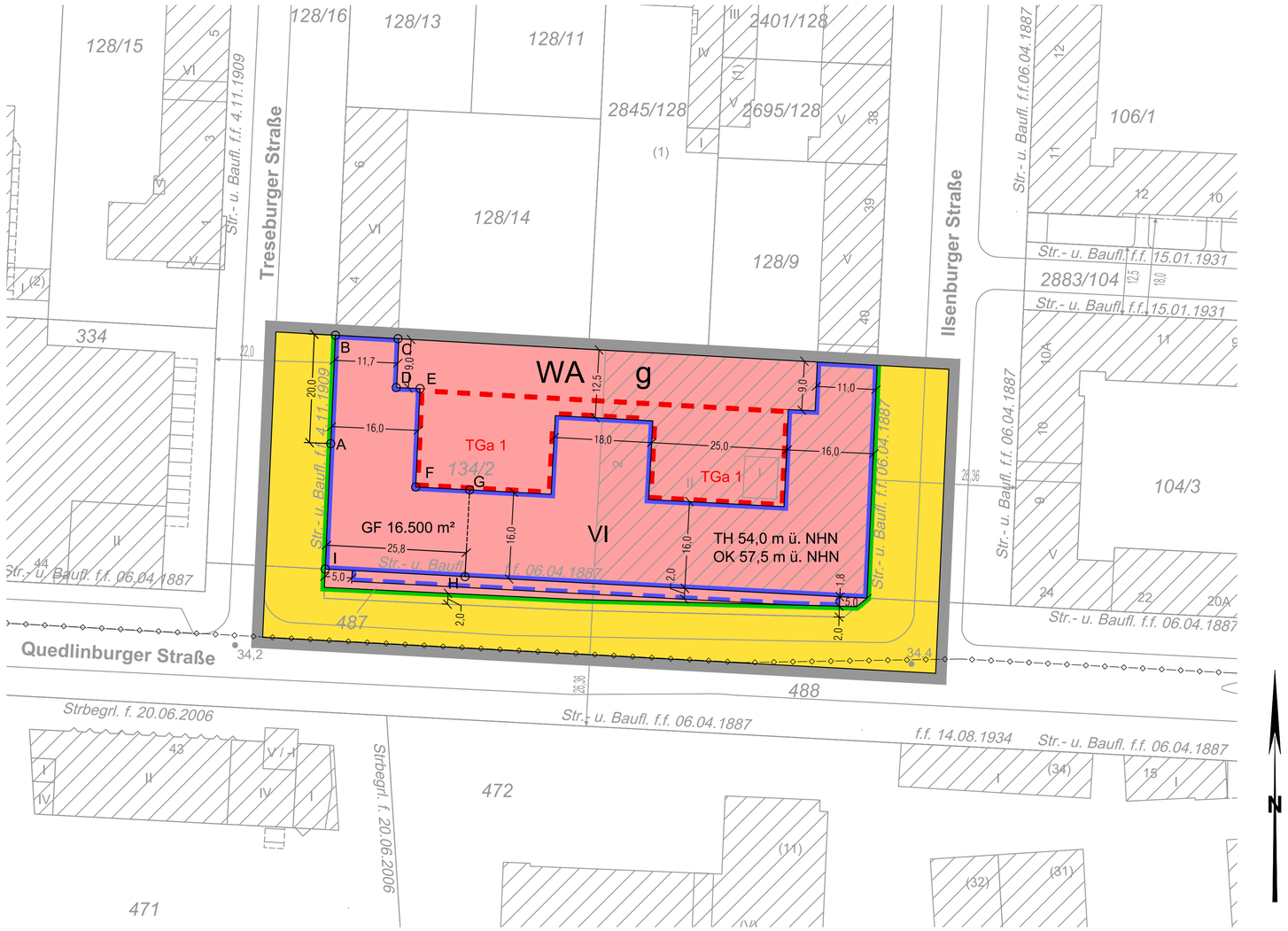
Bebauungsplan 4-73

für das Grundstück Treseburger Straße 2
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil Charlottenburg



Übersichtskarte 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
Ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

2.3 Für die baulichen Anlagen kann in dem mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gekennzeichneten Bereich ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu dieser Linie gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihr Anteil insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite einnimmt.

2.4 Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante ist nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an der vorderen und hinteren Baugrenze zurückbleibt. Gegenüber der hinteren Baugrenze können Ausnahmen für Treppenhäuser und Aufzugsschächte zugelassen werden.

2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Auf der Fläche ABCDEFGHIA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 2 großkronige gebietstypische und standortgerechte Laubbäume oder Waldkiefern mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16 cm sowie mindestens 6 weitere kleinkronige Bäume oder mindestens 6 Großsträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3 Dachflächen sind intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen.
Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Immissonsschutz

5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feueurungsanlagen 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelwarm sind.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit Aufenthaltsräumen entlang der Quedlinburger Straße und/oder der Treseburger Straße im Fassadenabschnitt zwischen den Punkten A und I und/oder der Ilsenburger Straße 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 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 teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich für Aufenthaltsräume, die mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

6.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zusammenzeichnung
Reinplan vom 24. Januar 2022
Deckblatt vom 17. Oktober 2022
Deckblatt vom 20. Oktober 2023

Aufgestellt: Berlin,

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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
- Urbanes Gebiet (§ 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. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,1
- Baumasse z.B. BM 4000 m²
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-IV
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

- 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
- Öffentliche und private Grünflächen z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
  - Erhaltung
    - Bäume
    - Sträucher
    - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a BauGB (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
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- 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 m über NHN) z.B. 35.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von 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 N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil B
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Unterschutzstellung im Verfahren
- Unterirdische Hochspannungsleitung
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung) WW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- unterirdische Bahnanlage (U-Bahn)
  - Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Hinweis

- Gebäude Planung
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)
- Straßenbahntrasse (geplant)

Planunterlage

- Bestandsgebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Nebengebäude, Garage oder Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk z.B. Tiefgarage
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 34.1
- Laubbaum, Nadelbaum
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer z.B. 128/15
- Bordkante
- Straßenfluchtlinie, Baufluchtlinie bzw. Straßen- und Baufluchtlinie

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),
die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58),
die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 24.01.2022

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung — Fachbereich Vermessung

Fachbereichsleiter — Bezirksstadtrat — Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am _____ beschlossen.
Berlin, den _____

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am _____ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ___ verkündet worden.

4-73

Maßstab 1 : 500 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
Planunterlage: ALKIS - Berlin, Stand Januar 2021
Baumbestand Berlin, März 2020