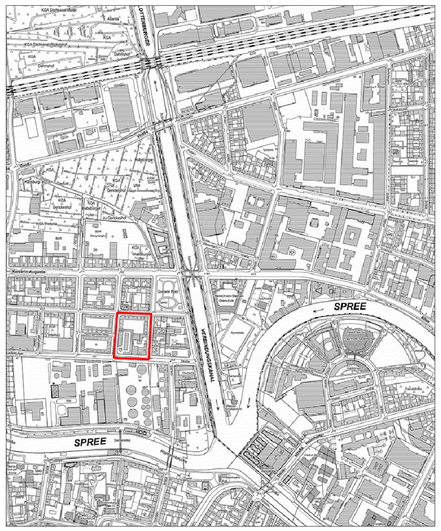
Bebauungsplan 4 - 64

für das Gelände

zwischen Nordhauser Straße, Klaustaler Straße, Quedlinburger Straße und Wernigeroder Straße

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.

1.3 Im WA 1 dürfen auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
Ausnahmsweise können dort auch nicht-förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die Verpflichtungen zu dem im städtebaulichen Vertrag geregelten Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen bereits vollständig erfüllt sind oder der Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen, die eine Oberkante des Fertigfußbodens unterhalb einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (d.h. unterhalb des Straßenniveaus) aufweisen, nur ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen umfasste in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

2.3 Für die baulichen Anlagen kann ausnahmsweise in den mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gekennzeichneten Bereichen ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie für Treppenhaustürme, Treppenpodeste und Treppen, Aufzugsschächte, Balkone, Loggien und Erker bis zu dieser Linie zugelassen werden. Entlang der Linie GFE gilt die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit nach Satz 1 nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss).

2.4 Im WA 2 und im WA 3 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an den straßenseitigen und zu den Blockinnenbereichen ausgerichteten Baugrenzen zurückbleibt.
An nicht straßenseitigen Baugrenzen können Ausnahmen für Treppenhäuser und Aufzugsschächte zugelassen werden.

2.5 Auf der Fläche ABCDEFGA wird die künftige Höhenlage mit 34,6 m über NHN festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

3.1 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.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Im WA 1 sind auf der Fläche a die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2 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 Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

4.3 Im WA 2 und im WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils mindestens 2 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16 cm sowie mindestens jeweils 6 weitere kleinkronige Bäume oder 6 Großsträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen des obersten Geschosses, mit Ausnahme der Dachflächen von Bestandsgebäuden, 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 30% betragen. Die Beschränkungen des Satzes 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, deren darunterliegende Flächen mindestens extensiv begrünt werden.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Immissionsschutz

5.1 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

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.

Abzeichnung

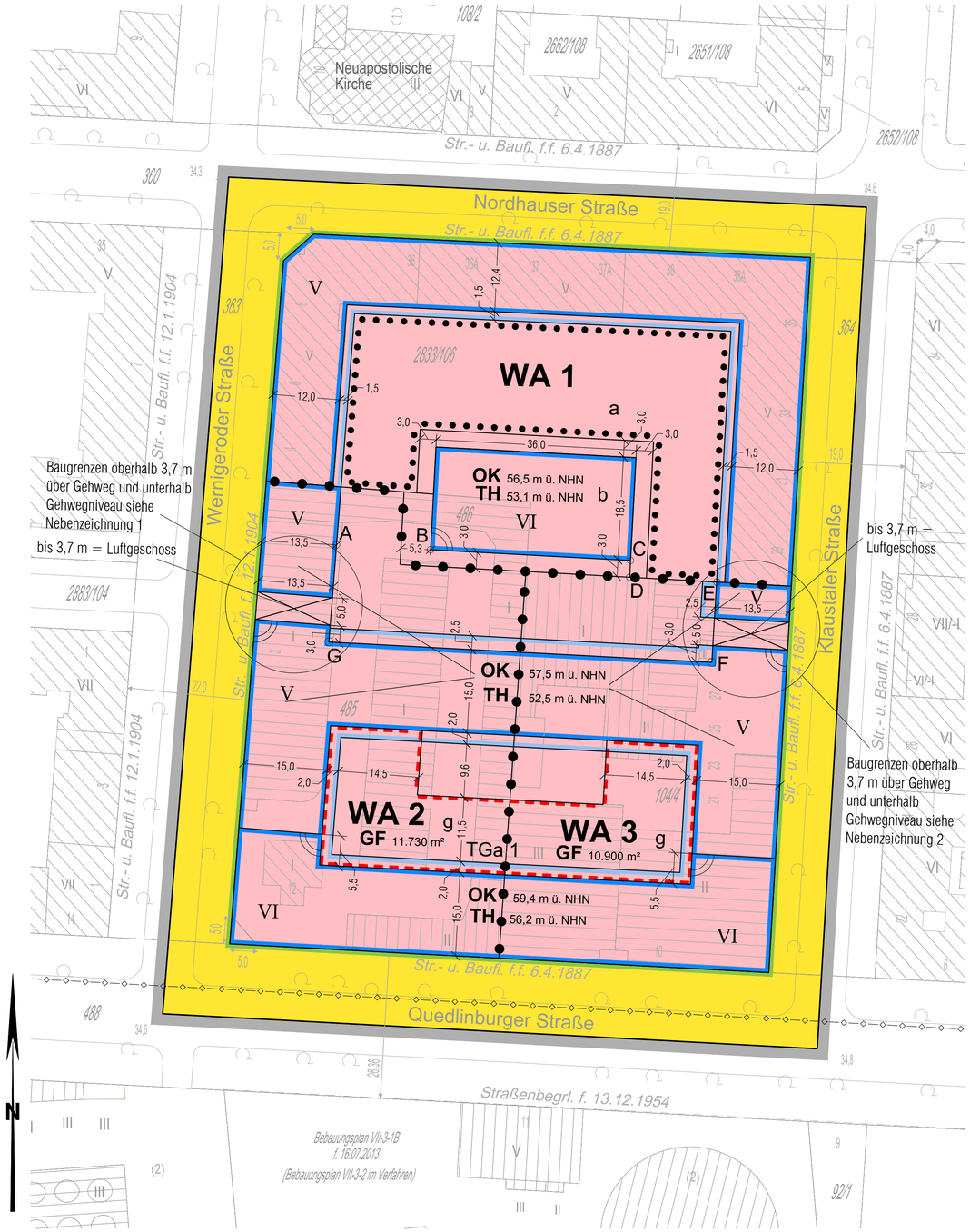
Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 10. Oktober 2022 und 13. Dezember 2022 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

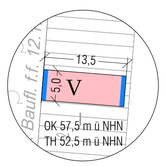
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 4-64, festgesetzt am 07. Februar 2023, übereinstimmt.

Berlin, den 13.06.2023

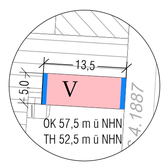
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Vilser
Obervermessungsrat





Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen oberhalb 3,7 m über Gehweg und unterhalb Gehwegniveau



Nebenzeichnung 2:
Baugrenzen oberhalb 3,7 m über Gehweg und unterhalb Gehwegniveau

Maßstab 1 : 500

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALKIS - Berlin, Stand Juli 2020

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. 9,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- 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. III V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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
- 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 (N)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Unterschutzstellung im Verfahren
- Unterirdische Hochspannungsleitung
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung) (GW)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (Ho)
- 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
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)
- Straßenbahntrasse (geplant)

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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 34.5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Kleingartenanlage
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/2, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 03.08.2020

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt

O. Schruoffeneger — Bezirksstadtrat
Giehler — Bauoberrätin
i.V. Hoppe — Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24. 08. 2020 bis einschließlich 25. 09. 2020 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 19. 01. 2023 beschlossen.
Berlin, den 20. 01. 2023

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Rudolph
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 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 07. 02. 2023

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Kirstin Bauch — Bezirksbürgermeister in
Schmitz-Grethlein — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 25. 02. 2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 84 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis