

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Urbanen Gebiet MU1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig.
3. - *gestrichen* -
4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen.
5. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8 durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppen und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU1 und bis zu 120 m² im MU2 überschritten werden.

6. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
7. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
8. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linie f-g ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
9. Im Urbanen Gebiet MU2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
11. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen.

Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.
12. Im Urbanen Gebiet MU2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Im Urbanen Gebiet MU1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. Im Urbanen Gebiet MU2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Urbanen Gebiet MU2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind, müssen 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 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.

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße 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 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.
18. Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
19. 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 entsprechen.
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. 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.

Hinweis:

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.