



Ausschnitt aus dem FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 22. Dezember 2020



Legend for the site plan, including categories for building types (Baulichen), public facilities (Gemeindefunktionsflächen), and various symbols for infrastructure and landscaping.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 5.500 m² überschritten werden.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen bei sechs zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 55,1 m über NNH, bei fünf zulässigen Vollgeschossen von 53,0 m über NNH und bei vier zulässigen Vollgeschossen von 50,0 m über NNH nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Aufzugsüberfahrten und die zur Bahnanlage orientierten Attika, die eine Höhe von 55,7 m über NNH nicht überschreiten dürfen. Ausnahmsweise können oberhalb des sechsten Vollgeschosses weitere Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 3 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückgesetzt sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

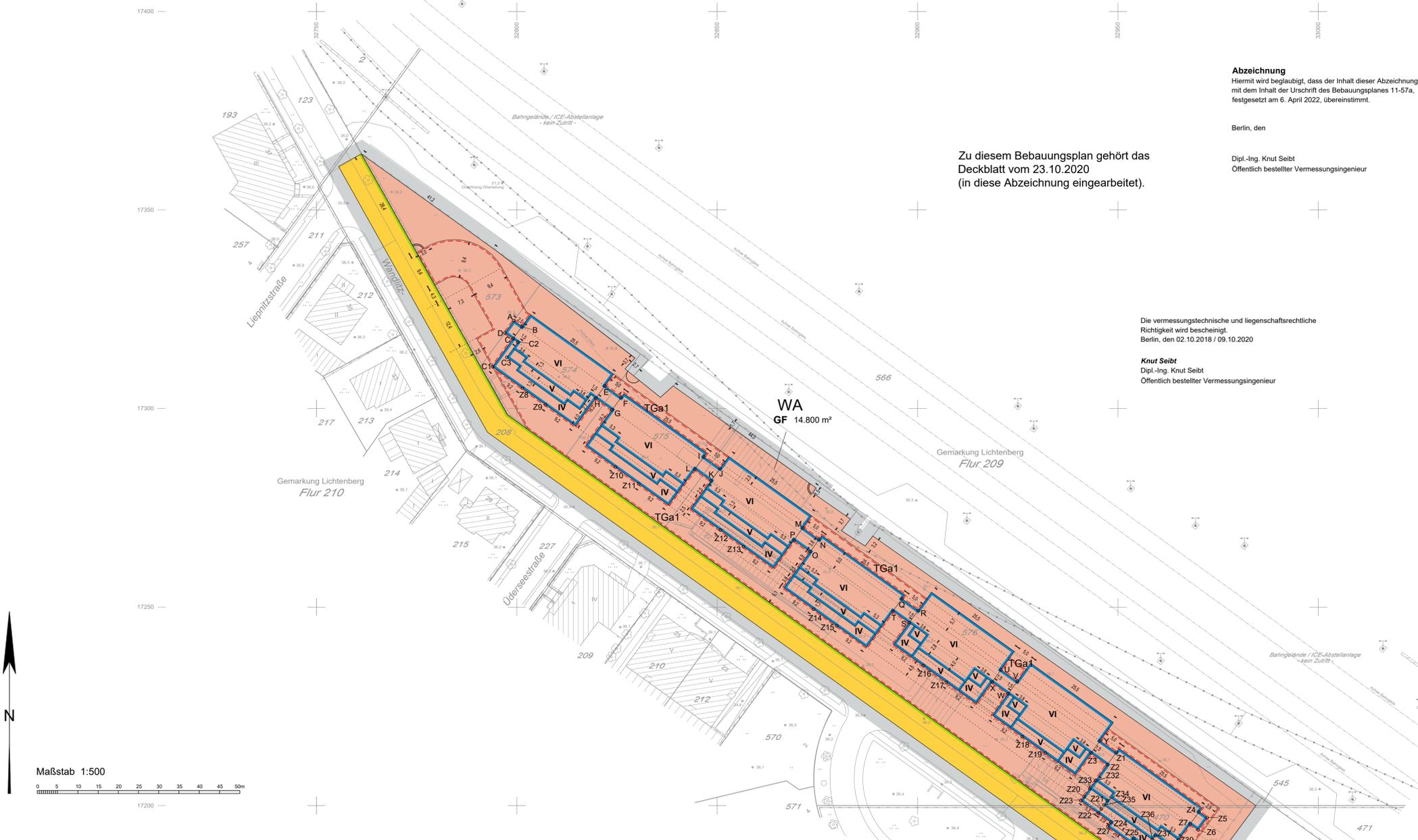
- 6. Die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten A, B, C, D, A und E, F, G, H, E und I, J, K, L, I und M, N, O, P, M und Q, R, S, T, Q und U, V, W, X, U und Y, Z1, Z2, Z3, Y und Z4, Z5, Z6, Z7, Z4 werden für Balkone, Loggien oder ähnliche Gebäudeteile festgesetzt.
7. Entlang der Linien zwischen den Punkten Z8 und Z9, Z10 und Z11, Z12 und Z13, Z14 und Z15, Z16 und Z17 sowie Z18 und Z19 im Bereich des 2. bis 4. Vollgeschosses kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, bis zu 1,3 m vor die Baugrenze zugelassen werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Weitere Arten der Nutzung

- 9. Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefordert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne Förderfähigkeit errichtet werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Wohngebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

- 11. Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind auf den Flächen A, B, C, D, A und E, F, G, H, E und I, J, K, L, I und M, N, O, P, M und Q, R, S, T, Q und U, V, W, X, U und Y, Z1, Z2, Z3, Y und Z4, Z5, Z6, Z7, Z4 Balkone, Loggien oder ähnliche Gebäudeteile zu errichten. Die der Bahnanlage zugewandten Seiten sowie die der Linie zwischen den Punkten A und D bzw. der Linie zwischen den Punkten Z5 und Z6 zugewandten Seiten der Balkone, Loggien oder ähnlichen Gebäudeteile sind bis zur Höhe der angrenzenden Gebäudeteile baulich geschlossen auszuführen (z.B. als Festverglasung). Die Balkone, Loggien oder ähnlichen Gebäudeteile müssen im obersten Geschoss jeweils vollflächig überdacht sein. Entlang der Linie zwischen den Punkten Z6 und Z7 müssen sie im 2. bis 6. Geschoss mindestens 1,1 m hohe durchgängige Brüstungen mit einer Schalldämmung DnT von mindestens 25 dB erhalten.
12. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Bereich zwischen der Linie zwischen den Punkten B, E, F, I, J, M, N, Q, R, U, V, Y, Z1 und Z4 und der Bahnanlage sowie Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die der Linie zwischen den Punkten C und C1, der Linie zwischen den Punkten C2 und C3 oder der Linie zwischen den Punkten Z7 und Z29 zugewandt sind, nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zulässig. Alle Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen mit mindestens einem Fenster zu einer von den o. g. Bereichen abgewandten Seite ausgerichtet sein.
13. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten Z33, Z20, Z21, Z22, Z28, Z29 und Z38 oberhalb des vierten zulässigen Vollgeschosses und entlang der Linie zwischen den Punkten Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38 und Z39 oberhalb des fünften zulässigen Vollgeschosses jeweils mindestens 1,1 m hohe durchgängige Brüstungen mit einer Schalldämmung DnT von mindestens 25 dB zu errichten.
14. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind auf den Flächen Z20, Z21, Z22, Z23, Z20 und Z24, Z25, Z26, Z27, Z24 und Z28, Z29, Z30, Z31, Z28 im 2. bis 4. Vollgeschoss Balkone mit einer Mindesttiefe von 1,0 m und mindestens 1,1 m hohen durchgängigen Brüstungen mit einer Schalldämmung DnT von mindestens 25 dB zu errichten.



- 15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen zwischen der Linie zwischen den Punkten A, B, E, F, I, J, M, N, Q, R, U, V, Y, Z1, Z2 und Z5 und der Bahnanlage nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen - die zwischen der Linie zwischen den Punkten B, E, F, I, J, M, N, Q, R, U, V, Y, Z1 und Z4 und der Bahnanlage gelegenen - die der Linie zwischen den Punkten C und C1, der Linie zwischen den Punkten C2 und C3 oder der Linie zwischen den Punkten Z7 und Z29 zugewandten Außenbauten der aufgeführten Rauminnen erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_w,req) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen - 40 dB(A) tags in Büroräumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_w,req erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schalldchutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der

- Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert tags einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_n und für die Nacht L_n sind für Straßen gemäß § 3 der und für Schienenwege § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
17. Zum Schutz vor Lärm sind mindestens 70 % der zur Bahnanlage ausgerichteten Fassaden der auf den überbaubaren Grundstücksflächen möglichen Gebäude hoch schallsorbierend auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
18. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen der Tiefgarage sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
19. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Dachfläche der Tiefgarage. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht ober der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Fahrradstell- und Müllplätze, Wege, Zufahrten, untergeordnete

- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für nach der Bauordnung für Berlin notwendige Kinderspielflächen.
Sonstiges
20. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wege oberhalb der Tiefgarage.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Wuhlheide / Kaulsdorf“.

Hinweis

Zum Schutz vor Erschütterungen ist die Tragwerkstruktur von Wohngebäuden hinsichtlich tieffrequenter Deckenschwingungen zu prüfen. Insbesondere ist eine Konstruktion mit maßgeblichen Deckenresonanzen unterhalb von 20 Hz zu vermeiden. Durch den Innenausbau eventuell hervorgerufene Resonanzeffekte sind ebenfalls zu berücksichtigen, insbesondere bei der Auslegung der Fußbodenaufbauten.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 23.10.2020 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 11-57a, festgesetzt am 6. April 2022, übereinstimmt.

Berlin, den Dipl.-Ing. Knut Seibt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 02.10.2018 / 09.10.2020

Knut Seibt Dipl.-Ing. Knut Seibt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 11-57a

für eine Teilfläche des Grundstücks Wandlitzstraße 18, 22 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

Detailed legend for the site plan, including categories for building types, public facilities, and various symbols for infrastructure and landscaping.

Official stamp and signature block for the Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, including the name of the district administrator and the date of issuance.