

Textliche Festsetzungen

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 85 vom Hundert überschritten werden.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 werden die Baulinien oberhalb des 3. Vollgeschosses durch Baugrenzen ersetzt.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind jeweils innerhalb der Flächen H2, I2, K2, L2, H2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
9. Die Fläche F ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmer zu belasten.
10. Die Flächen für Tiefgaragen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Zuwegungen sowie Kinderspielfläche. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 40 cm betragen.

- 11. Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist der vorhandene waldfähige Bewuchs zu erhalten und zu entwickeln.
12. Auf der mit C gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist der vorhandene waldfähige Bewuchs zu erhalten und zu entwickeln.
13. Die mit D gekennzeichnete Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist in Fortführung der Fläche C in der Weise zu begrünen.
14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein für den Waldbaumzuchtbereich typischer Baum (Laubgehölz als Hochstamm mit mindestens 14 cm Stammumfang oder Waldkiefer mit mindestens 175 cm Höhe) zu pflanzen und zu erhalten.
15. Eckenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen.
17. Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 je Wohnung ein Aufenthaltsraum mit je mindestens einem Fenster zur Linie G2, H2, I2, K2, L2, M2 orientiert sein.
18. Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 je Wohnung ein Aufenthaltsraum mit je mindestens einem Fenster zu der von der Fürstenwalder Allee abgewandten Seite orientiert sein.
19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende resultierende bewertete Luftschalldämmmaß (Rw)res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in den Fassaden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten X und Y ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw)res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.
21. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallepegeldifferenzen erreicht werden.
22. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8, bei denen nicht mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallepegeldifferenzen erreicht werden.
23. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 unzulässig.

- 18. Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 je Wohnung ein Aufenthaltsraum mit je mindestens einem Fenster zu der von der Fürstenwalder Allee abgewandten Seite orientiert sein.
19. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende resultierende bewertete Luftschalldämmmaß (Rw)res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in den Fassaden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten X und Y ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw)res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.
21. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallepegeldifferenzen erreicht werden.
22. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8, bei denen nicht mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallepegeldifferenzen erreicht werden.
23. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 unzulässig.

- Hinweise:
1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung der Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.09.2015 empfohlen.
2. Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bebauungsplan XVI-81

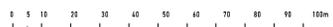
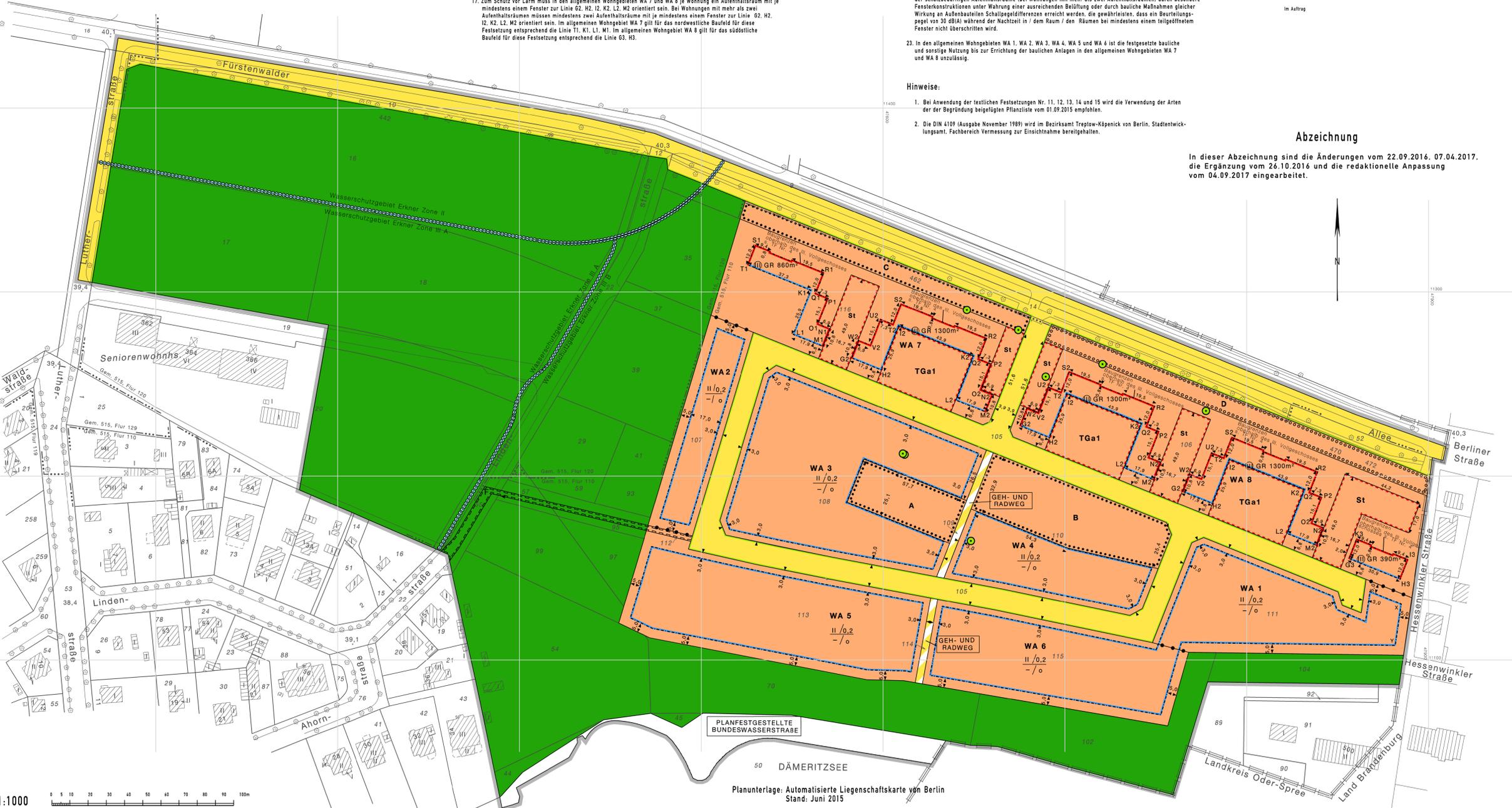
für die Grundstücke Fürstenwalder Allee 462, 470, 472 und die angrenzenden Waldflächen zwischen Lutherstraße und Dämeritzsee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf

Zeichenerklärung

Zeichenerklärung Festsetzungen: Table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen, etc. Includes symbols for various types of buildings, green spaces, and infrastructure.

Abzeichnung

In dieser Abzeichnung sind die Änderungen vom 22.09.2016, 07.04.2017, die Ergänzung vom 26.10.2016 und die redaktionelle Anpassung vom 04.09.2017 eingearbeitet.



Aufgestellt: Berlin, den 16. November 2015

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung

Christian Rentsch Leiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 19.01.2016 öffentlich ausgestellt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Öffentliche Ordnung

Sabine Tillack Leiterin

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

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel Bezirksbürgermeister

Die Verordnung ist am 28.10.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 539 veröffentlicht worden.