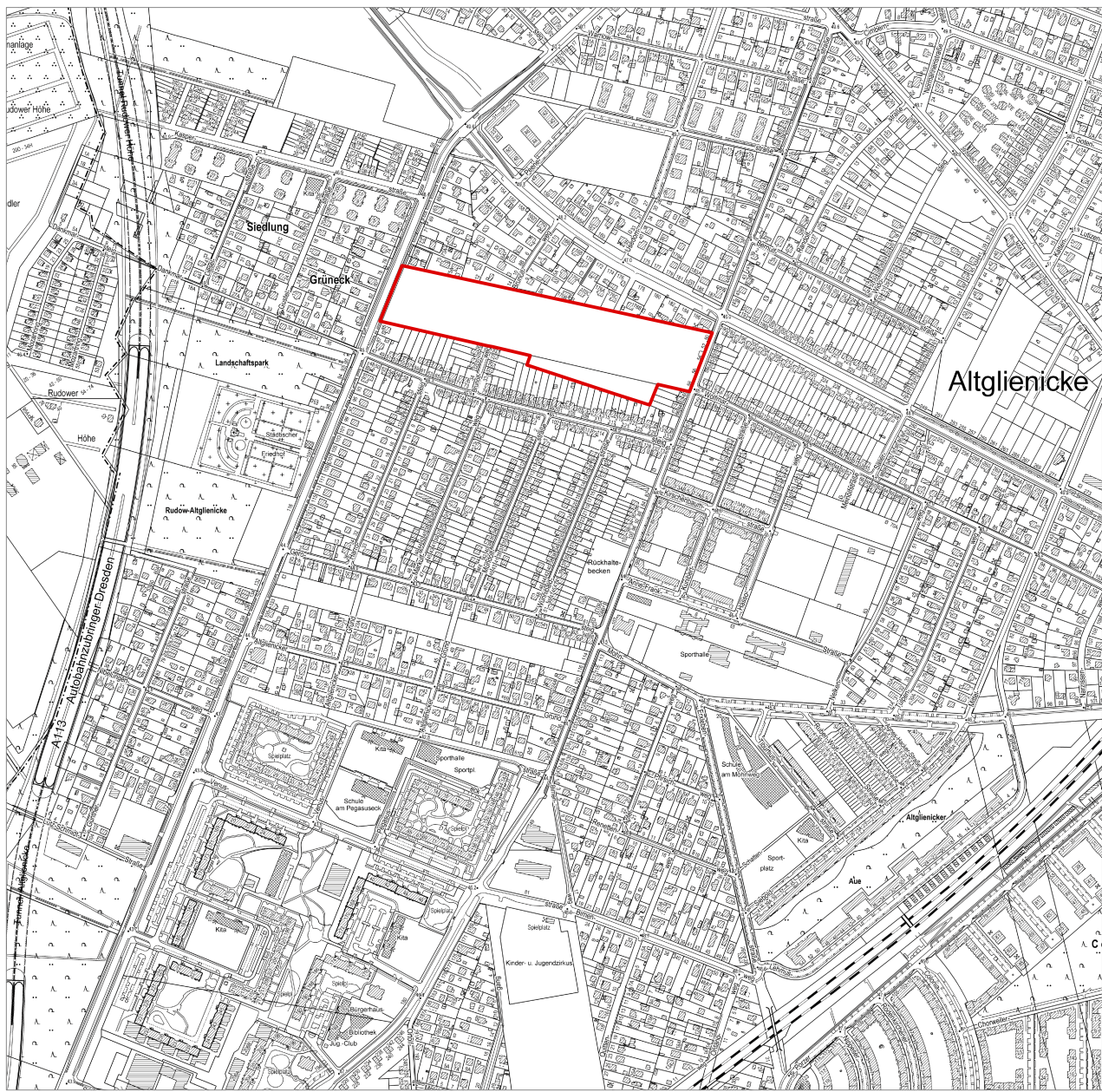




Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches zugunsten der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFA als begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielfeld anzuzeigen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauabstandsverordnung sowie Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.500 m²,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.500 m²,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.700 m²,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.900 m² überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage und einer Wegefläche entlang der Privatstraße 2 mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a mit einer maximalen Grundfläche von 2.050 m² zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung e keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der Fläche STUVS für bauliche Anlagen eine Mindesthöhe von 9,5 m über Oberkante Gehweg einzuhalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ein Vortreppen von Gebäudeteilen (Balkone, Loggien und architektonische Gliederungen) außerhalb der Baugrenze um bis zu 0,8 m auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U und X-Y mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den benannten Abschnitten abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nur entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U-V, W-X und X-Y orientiert sind, sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
 - 45 dB entlang der Linien I-J sowie O-P und
 - 40 dB entlang der Linien G-I, J-L, M-O, P-R, S-T-U sowie X-Yaufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien, entlang der Linien H-I-J-K, N-O-P-Q und T-U nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind insgesamt mindestens 60 % der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 von mindestens 0,8 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradstellflächen und Wegflächen überdeckt werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a je 150 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist auf der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a eine extensive Wiese anzulegen und sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung b unter Einbeziehung der vorhandenen heimischen, standortgerechten Sträucher in der Weise mit Sträuchern zu bepflanzen, dass der Eindruck eines strukturreichen, dichten Gehölzstreifens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen sind folgende Arten zu verwenden:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Walnuss (Juglans regia)
 - Feldahorn (Acer campestre).
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Flächen c1 c2 c3 c4 c5 c6 c7 c1 und d1 d2 d3 d4 d5 d6 d7 d8 d9 d10 d11 sowie die private Verkehrsfläche der Privatstraße 3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1, 2 und 3 sind mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juli 2016 empfohlen.

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan XV - 29b VE

für das Grundstück Ortofstraße 50/58
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Algemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.
Geschossfläche	z.B.	GF 2.300 m ²	als Höchstmaß	z.B.
Grundfläche	z.B.	GR 840 m ²	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen	Verkehrsflächen

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	

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland und Bundesland	Landesgrenze (Bundesland)
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Bestandsgrenze
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Ortsabgrenzung
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Gemarkungsgrenze
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Flurgrenze
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Flurstücksgrenze
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Flurstücknummer, Flurstücknummer
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Grundstücknummer
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Mauer, Stützmauer
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Bordmauer
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Bauweise, Baugrenze
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	Straßenbegrenzungslinie
Wohnfläche oder öffentliches Gebäude	mit Bundesland	öffentliche Fernverkehrsleitung

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).

In dieser Abzeichnung sind die Korrekturen vom 15.03.2017 eingearbeitet.

