

**Entwurf zum Bebauungsplan 1-64
(noch nicht rechtsverbindlich)
Stand: 19.7.2013**

Textliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die sich daraus ergebene Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von 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 Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der Teilfläche mit der zulässigen Zahl von 5 Vollgeschossen im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten wird, wenn auf der Teilfläche eine Summe aller Geschossflächen im sechsten Vollgeschoss von 800 m² nicht überschritten wird.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden.
4. An die Baugrenzen zwischen den Punkten A₁-A₂ und C₁-C₂ darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
5. Die Abstandsflächen von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet dürfen auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße liegen und dabei deren Mitte überschreiten, wenn sie sich nicht mit den Abstandsflächen anderer Gebäude überdecken.
6. Zum Schutz vor Lärm müssen die überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Baugrenzen C₁-C₂, D₁-D₂ und E₁-E₂ in voller Länge bebaut werden. Offene Durchgänge zu den Blockinnenbereichen und Luftgeschosse sind nicht zulässig.
7. Zum Schutz vor Lärm muss im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von weniger als 15,0 m zur Linie E₁-C₂ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zum Blockinnenbereich oder nach Süden ausgerichtet sein. Die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume dieser Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten; ausnahmsweise können dabei andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung zugelassen werden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäß Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der festgesetzten Mindestanzahl je Wohnung durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen eines Gebäudes insgesamt zu mindestens 65 vom Hundert von der Summe der Dachflächen des Gebäudes extensiv zu begrünen.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet sind bis zu 30 oberirdische Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
10. Die Fläche f ist zwischen den Linien f₁-f₂ und f₃-f₄ in einer Breite von 5,0 m durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
11. Die Fläche g ist zwischen den Linien g₁-g₂ und g₃-g₄ in einer Breite von 5,0 m durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit einer mindestens 0,7 m hohen Erdschicht zu überdecken.
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 heimische Laubbäume mindestens der Qualität 16/18, davon mindestens 10 großkronige Bäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Textliche Festsetzungen für die Sondergebiete:

14. Das Sondergebiet SO 1 „Trödelmarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung und dem Betrieb von Trödelmarktnutzungen. Zulässig sind nur Nutzungen, die hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten, dass üblicherweise in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO hinzunehmen ist.
Zulässig sind
 - Standplätze, die eine Einzelnutzfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten, für vorübergehend aufstellbare Verkaufsstände für überwiegend Gebrauchsgüter aller Art.
 - Anlagen, die dem Betrieb der Trödelmarktnutzung dienen, dieser zugeordnet und ihr gegenüber in ihrer Nutzungsfläche untergeordnet sind und die eine Einzelnutzfläche von jeweils 25 m² nicht überschreiten:
 - Standplätze für Imbissstände und -wagen,
 - Anlagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - technische Anlagen und Müllsammelanlagen,
 - sanitäre Anlagen für Besucher und Betriebsangehörige.
15. Das Sondergebiet SO 2 „Stellplätze für Trödelmarkthändler“ dient den Nutzungen im Sondergebiet SO 1, vorwiegend mit der Unterbringung von Stellplätzen für die Trödelmarkthändler. Zulässig sind nur Nutzungen, die hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten, dass üblicherweise in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO hinzunehmen ist.
Zulässig sind

- Stellplätze für die Trödelmarkthändler sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Trödelmarktnutzung und der Nutzungen, die der Trödelmarktnutzung zugeordnet sind.
 - Anlagen, die dem Betrieb der Trödelmarktnutzung dienen, dieser zugeordnet und ihr gegenüber in ihrer Nutzungsfläche untergeordnet sind und die eine Einzelnutzfläche von jeweils 25 m² nicht überschreiten:
 - Anlagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - technische Anlagen und Müllsammelanlagen,
 - sanitäre Anlagen für Besucher und Betriebsangehörige.
16. Die Sondergebiete SO 3 und SO 4 „Gastronomie / Handel“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Gastronomieeinrichtungen und von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig sind nur Nutzungen, die hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten, dass üblicherweise in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO hinzunehmen ist.
Zulässig sind:
- Nutzungen, die der Zweckbestimmung Gastronomie dienen.
 - Einzelhandelsnutzungen mit einer Geschossfläche von 200 m² je Nutzungseinheit und höchstens 400 m² im Sonderbiet SO 3;
 - Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und freie Berufe mit einer Geschossfläche von höchstens 100 m² je Nutzungseinheit ;
 - Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Trödelmarktnutzung.
17. Die Sondergebiete SO 5, 6 und 7 „Gastronomie“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Gastronomieeinrichtungen. Zulässig sind nur Nutzungen, die der Zweckbestimmung Gastronomie dienen und die hinsichtlich ihres Störgrades für die Umgebung nicht das Maß überschreiten, dass üblicherweise in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO hinzunehmen ist.
18. Die Sondergebiete SO 1 „Trödelmarkt“ und SO 2 „Stellplätze für Trödelmarkthändler“ sind vollständig überbaubar. Gebäude und Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, wie feste Unterkünfte für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Sanitäreanlagen, Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung, Anlagen zur Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie überdachte Lageplätze, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 400 m² je Baugebiet und einer Gebäudehöhe von 3,0 m über der tatsächlich vorhandenen Geländehöhe zulässig.
19. Im Sondergebiet SO 1 „Trödelmarkt“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
In den Sondergebieten SO 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sind Garagen nicht zulässig.
20. Die Fläche h ist durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke in den Sondergebieten SO 2, 3, 4, 5, 6 und 7 in einer Breite von 8,0 m zu belasten.

21. Die Fläche i ist durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger in einer Breite von 8,0 m zu belasten.
22. Die Fläche k ist durchgehend mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke in den Sondergebieten SO 3, 5, 6 und 7 in einer Breite von 5,0 m zu belasten.
23. Die Fläche m ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Fläche n ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Abwasserleitung (Stauraumkanal) zu belasten.
25. In den Sondergebieten SO 1 „Trödelmarkt“ und SO 2 „Stellplätze für Trödelmarkthändler“ sind die überbaubaren Flächen zu mindestens 60 vom Hundert der Fläche in wassergebundener Befestigung herzustellen. Ausnahmsweise können auch andere Arten der Befestigung zugelassen werden.
26. In den Sondergebieten SO 1 „Trödelmarkt“ und SO 2 „Stellplätze für Trödelmarkthändler“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
27. In den Sondergebieten SO 3, 4, 5 und 7 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
28. In den Sondergebieten SO 1 „Trödelmarkt“ und SO 2 „Stellplätze für Trödelmarkthändler“ sind mindestens xx heimische Laubbäume mindestens der Qualität 16/18, davon mindestens xx großkronige Bäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Allgemeine textliche Festsetzungen:

29. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist 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.
30. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
31. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.