

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen A-B-C-D-A, C-E-E1-C1-C und E-F-G-H-E im ersten Vollgeschoss Läden für die Herstellung und den Vertrieb von Kfz-Kennzeichenschildern und für weitere damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen, wie der Vertrieb von Kfz-Versicherungen, bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 600 m² allgemein zulässig.
3. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Erker und architektonische Gliederungen bis zu den Linien zur Umgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als zwei Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten von baulichen Anlagen eine Höhe von 85,0 m über NHN nicht überschreiten.
8. An die Baugrenzen darf bezogen auf die zulässigen Höhen baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
9. Entlang der Ferdinand-Schulze-Straße und der Plauerer Straße ist
• an der Linie zwischen den Punkten C und E in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 76,4 m über NHN,
• an der Linie zwischen den Punkten M und P in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 79,4 m über NHN,
• an der Linie zwischen den Punkten U und J in einer Tiefe von bis zu 0,5 m, und zwar oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von mindestens 79,4 m über NHN
jeweils eine Lärmschutzwand aus transparentem Material zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D\_R von mindestens 25 dB aufweisen.

- 10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C-E-F-G, C-C1, E-E1, U1-U-J-K-M-P-Q-Q1 sowie P-P1 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R\_w,ref) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
• 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
• 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
• 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R\_w,ref erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 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 einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L\_n und für die Nacht L\_n sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

- 11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, in denen die Aufenthaltsräume vollständig oder teilweise entlang den Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C-E-F-G, C-C1, E-E1, U2-U1-U-J-K-M-N, U-U3, O-P1-Q-Q1, T-T1-T2 orientiert sind, 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 an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste 1 (Hochstamm 20-25 cm) oder drei Laub- oder Obstbäume aus der Pflanzliste 2 (Hochstamm 20-25 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens sechs Sträucher aus den Pflanzlisten 3 oder 4 oder mindestens sechs Heckenpflanzen aus der Pflanzliste 5 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. In den allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt mindestens 3.000 m² Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Fensterlose Außenwandflächen in den Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 6 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufenden Meter Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 16. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen für Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,6 m zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
17. In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Ferdinand-Schulze-Straße die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Fahrradstellplätze. Der Anteil der Wege, Zufahrten und Fahrradstellplätze darf maximal 40 % betragen.
18. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und L2 und für Garagenzu- und -ausfahrten.
19. Die Flächen L1 und L2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
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.

Pflanzliste 1 - Großbäume
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica 'Purpurea'

Pflanzliste 2 - Mittlere Bäume und Obstbäume
Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium

Pflanzliste 3 - Großsträucher
Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana

Pflanzliste 4 - Mittlere Sträucher
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum

Pflanzliste 5 - Heckenpflanzen
Acer campestre
Berberis l.S.
Carpinus betulus
Cornus mas

Pflanzliste 6 - Kletterpflanzen
Clematis alpina
Clematis vitaba
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Blutbuche
Gemeine Esche
Wainuss Populus
Säulenpappel
Zitterpappel

Feldahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Melibeeere
Eberesche
Zweigflügler Weißdorn

Felsenbirne
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Europäisches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Kreuzdorn

Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schliehdorn
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere

Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Kornelkirsche
Zweigflügler Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn

Alpen-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Hopfen
Deutsches Gelbblatt
Schling-Knöterich

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 20. 09. 2018

Seibt

Dipl.-Ing. Knut Seibt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Feldahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Melibeeere
Eberesche
Zweigflügler Weißdorn

Felsenbirne
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Europäisches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Kreuzdorn

Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schliehdorn
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere

Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Kornelkirsche
Zweigflügler Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn

Alpen-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Hopfen
Deutsches Gelbblatt
Schling-Knöterich

Planunterlage: ALKIS Berlin Stand Juli 2018
Messung Stand August 2018
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-94 VE

für die Grundstücke
Ferdinand-Schulze-Straße 33/47, Plauerer Straße 91, 98/118
und Schleizer Straße 78/82 sowie für das Flurstück 381
(verlängerte Plauerer Straße) und das Flurstück 380 (westlich
des Grundstücks Plauerer Straße 104/110)

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Zeichenerklärung
Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. GFZ 2,1
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß v
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung der Flächen für Untergeschosse außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Geschosse UG1
für Garagenzu- und -ausfahrten für Stellplätze
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Unterrirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN, z.B. + 50,7
Laubbaum
Flurstücksnummer z.B. 3524
Grundstücksnummer z.B. 96
Bordkante
Zaun
Büschung
Grünfläche

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanznamen der Pflanzschlüsselverordnung vom 18. Dezember 1980, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2017. Zugrunde gelegt ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Vorhabenträger:
XIII. BE Volkswohnungen GmbH & Co.
Parkquartier Lichtenberg KG

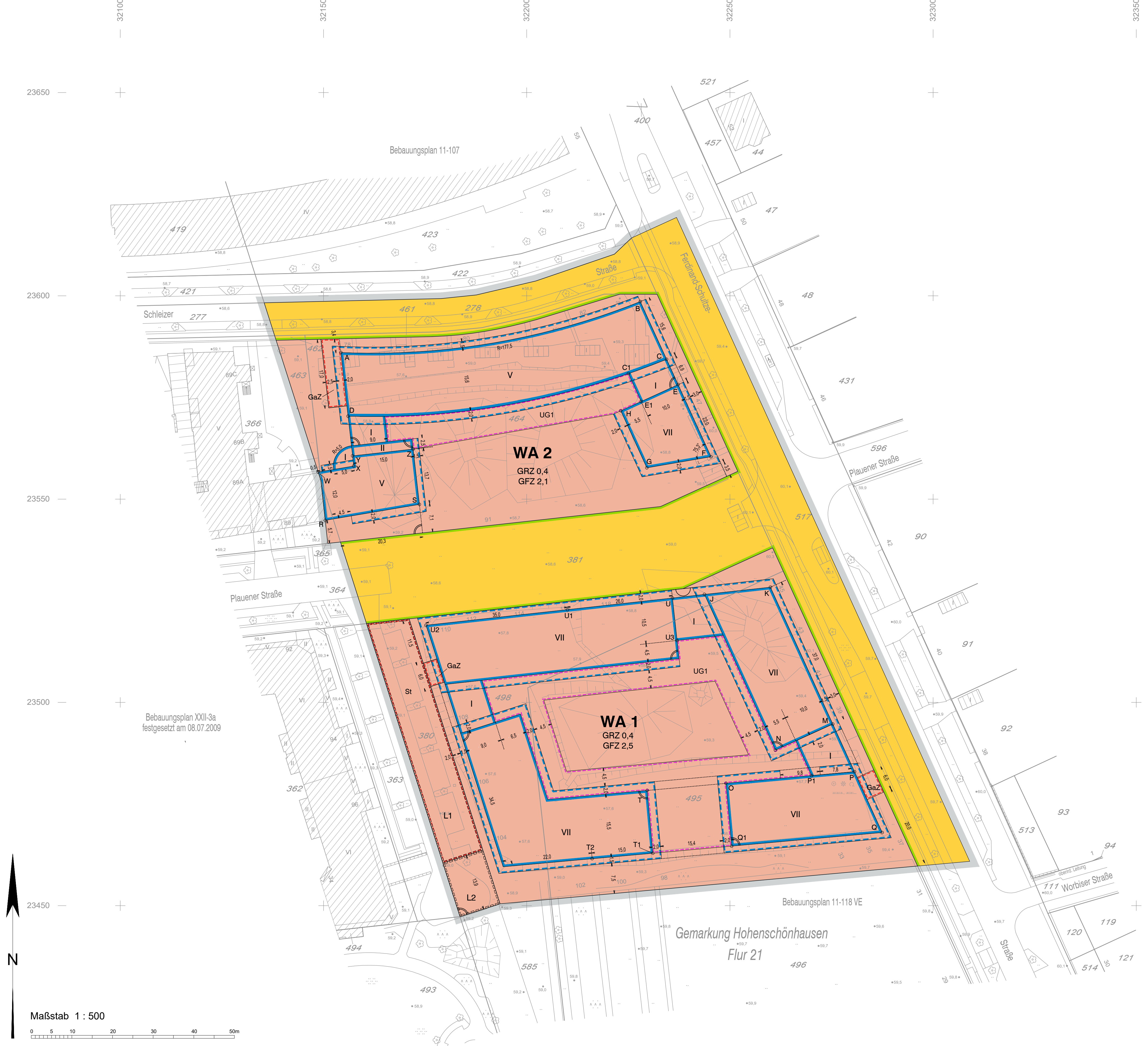
Aufgestellt: Berlin, den 20.09.2018
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Monteiro
Bezirksstadträtin
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am
Berlin, den
beschlossen.

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Leiter des Stadtentwicklungsamtes
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom 11. Juli 2017 genehmigt worden.
Berlin, den

Bezirksbürgermeister
Die Vorrichtung ist am
in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.
Bezirksstadträtin
verknüpft worden.



11-94 VE

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.