

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der 4. textlichen Festsetzung festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und 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 0,6 überschritten werden.
4. Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche G1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen, bis zu 1 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baurechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante durch Gebäudeteile, und zwar für gestalterische und konstruktive Bauteile ausnahmsweise bis zu maximal 0,5 m zugelassen werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, technische Außenbau wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung, oberhalb der festgesetzten maximalen Oberkante der baulichen Anlagen um maximal 2,0 m zugelassen werden, wenn sie um mindestens 3,0 m von der festgesetzte Baugrenze zurückgesetzt sind.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Garagen sind nur innerhalb der Flächen TGA1 und TGA2 zulässig. Es sind maximal 120 Tiefgaragenstellplätze zulässig.
9. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich zwischen den Punkten U und V zulässig.
10. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen G3, G4 und G5 ist eine bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen G1 und G2 bis zur jeweils festgesetzten Mindesthöhe und der Errichtung der Lärmschutzwände zwischen den Punkten B und C, E und F, F und G sowie S und T unzulässig.

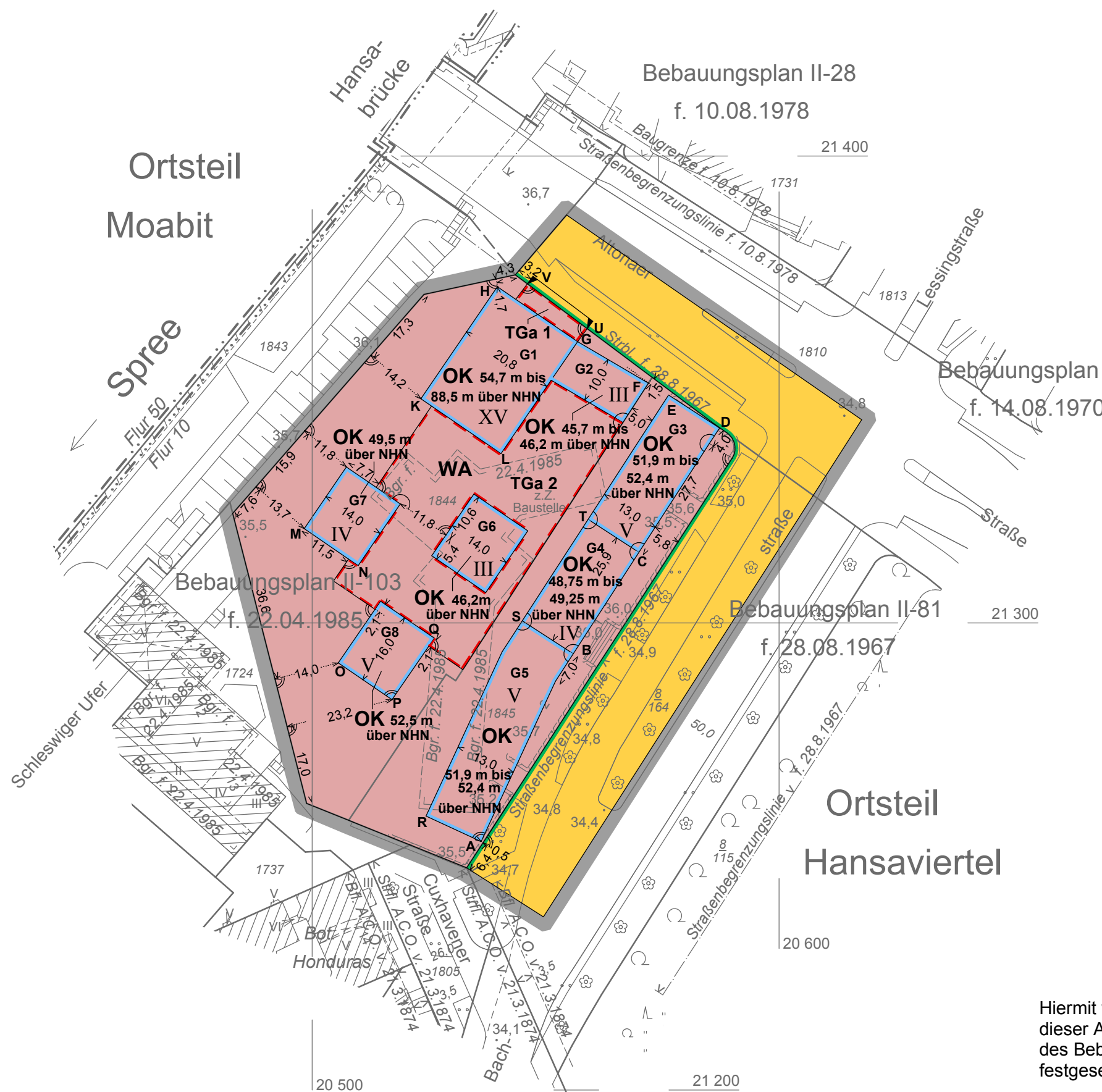
11. Entlang der Altonaer Straße ist an der Linie zwischen den Punkten E und F in einer Tiefe von 0,5 m eine Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von mindestens 49,2 m über NHN und an der Linie zwischen den Punkten F und G oberhalb der festgesetzten Oberkante in einer Tiefe von 0,5 m eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von jeweils 25 dB aus transparentem Material zu errichten.

Zum Schutz vor Lärm muss an den Linien

- MN bis zu einer Höhe von 41,2 m über NHN sowie
- OPQ bis zu einer Höhe von 44,0 m über NHN

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den Fenstern von der Linie MN und der Linie OPQ abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht von der Linie MN und der Linie OPQ abgewandt sind, muss ein Aufenthaltsraum mit einem Fenster zum Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleistet sind, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtplanungsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Elsner
Im Auftrag

Zeichenerklärung		Festsetzungen				
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugebiete, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl, Geschosszahl, Baugrenze				
Kleinreihendwelling	(5,5 baWkt.)	WR	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	
Reines Wohngebiet	(5,5 baWkt.)	WB	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²	
Allgemeines Wohngebiet	(5,4 baWkt.)	WA	Zahl der Vollgeschosse			
Besonderes Wohngebiet	(4,5 baWkt.)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III	
Dorfgebiet	(5,5 baWkt.)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V	
Mischgebiet	(5,5 baWkt.)	MI	zwingend	z.B.	0	
Kerngebiet	(6,7 baWkt.)	MI	offene Bauweise			
Gewerbegebiet	(5,5 baWkt.)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		△	
Industriegebiet	(5,5 baWkt.)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		△	
Gemischtes (Einkauf)	(5,5 baWkt.)	SO	Nur Hausgaragen zulässig		△	
Sondergebiet (Einkauf)	z.B.	WUCHENGRASBESITZ		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
		(1,1 baWkt.)	Geschlossene Bauweise		9	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (5 Abs. 1 u. 6 BauZG)		z.B.	UNIVERSITÄT	Baulinie	(5,2 Abs. 2 Satz 1 baWkt.)	
		WR	Baugrenze	(5,2 Abs. 3 Satz 1 baWkt.)		
Gehweg		z.B.	WR	Linie zur Abgrenzung u. Umfangs von Abweichungen		
als Höchstmaß		z.B.	ET	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß		z.B.	ET	als Höchstmaß		
Geschossfläche		z.B.	GF	Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
als Höchstmaß		z.B.	GF	Fischhöhe	z.B.	PK 10,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß		z.B.	GF	Oberkante	z.B.	OK 10,5 m über NN
Baumassenzahl		z.B.	BA	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 10,5 m über NN 24,5 m über NN
Baumasse		z.B.	BA	zwingend	z.B.	OK 10,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf		z.B.	WR	Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Straßenverkehrsfläche		JUGENDFREIZEITGEH				
		Verkehrsfachen				
Verkehrsfächen besonders zweckbestimmend		Verkehrsfachen				
z.B. öffentliche Parkfläche		Verkehrsfachen				
Private Verkehrsfläche		FUSSGÄNGERBEREICH				
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		FUSSGÄNGERBEREICH				
z.B. Gedächtnisgüter		UMFANGSFAHRT				
oberirdische Hauptversorgungsleitungen		UMFANGSFAHRT				
Hochspannungsführung		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stüchchen und sonstigen Befestigungen		UMFANGSFAHRT				
Anpflanzen von Bäumen, Stüchchen		UMFANGSFAHRT				
sonstigen Befestigungen		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		UMFANGSFAHRT				
Umgehung der von der Bebauung festgelegten Flächen		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		UMFANGSFAHRT				
Umgehung der von der Bebauung festgelegten Flächen		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		UMFANGSFAHRT				
Umgehung der von der Bebauung festgelegten Flächen		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		UMFANGSFAHRT				
Umgehung der von der Bebauung festgelegten Flächen		UMFANGSFAHRT				
Umgehung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		UMFANGSFAHRT				
Umgehung der von der Bebauung festgelegten Flächen		UMFANGSFAHRT				

Bezirksbürgermeister

1-72

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt
vom 11.02.2016
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).