

Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 der Bauutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnungen) bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NNH unzulässig.

1.5 Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 sind mindestens 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.6 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Bauutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

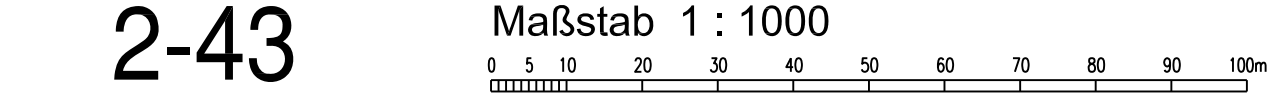
2.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie z. B. Schulhöfen, Sport- und Spielplatzflächen, Fahrradabstellplätze u. Ä. sowie Stellplätze von Pkw für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurückkleben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für das urbane Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit einer zulässigen Oberkante (OK) von 59,2 m ü. NNH und einer zulässigen Oberkante (OK) von 69,0 m ü. NNH.



Maßstab 1 : 1000

2.5 Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° - gemessen an der straßenseitigen Baugrenze entlang der Linie G K4 - zurückbleibt.

3 Abstandsflächen

3.1 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten V1 V2, V3 V4, V5 V6 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

4 Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze von Pkw für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist höchstens ein Stellplatz je 130 m² zulässige Geschossfläche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Pkw für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

5 Immissionsschutz / Klimaschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien

- B A7 C D E F G K4 J K L M N O, B B1, V1 V2 V2a, V4 V5 V5a, - C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses, - D D1 oberhalb des 5. Vollgeschosses und - F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses sowie auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Obernachträumen 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,ext} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämmmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor K 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 aus den Tag L_{T,1} und für die Nacht L_{N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der VerkehrsImmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden - entlang der Danziger Straße an der Linie B1 B A7 C D E und der Linie C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses, - entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G und der Linie F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses, - entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J K L M N O, - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P7 P8 P9 P10 P11 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E sowie entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggia zulässig.

5.4 Auf der Fläche A1 A2 Q R A1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{L,R} von mindestens 24 dB aufweisen.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, deren Außenwohnbereiche nur entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E oder der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

5.5 Zum Schutz vor Lärm ist die Decke der Arkade entlang der Landsberger Allee hoch schallabsorbierend auszuführen.

5.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur 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.

6 Grünfestsetzungen

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit Ausnahme der Fläche D E F F1 F2 D1 D sind Dachflächen intensiv zu begrünen. Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 sind Dachflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 15 cm betragen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen darf höchstens 20 Prozent der Dachflächen betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 300 m² der Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro angefangener 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger 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 die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

6.5 Auf der Fläche B sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" in einem Abstand von 2 m unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt 8 hochstammigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.7 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage mit Spielplatz" sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7 Gestaltungsregelungen

7.1 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und der Linie T U sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage mit Spielplatz" entlang der Linie S T können Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 und 2 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich errbracht wird.

8.2 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linie R S Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig.

8.4 Die Fläche der festgesetzten Arkade im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfiler darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

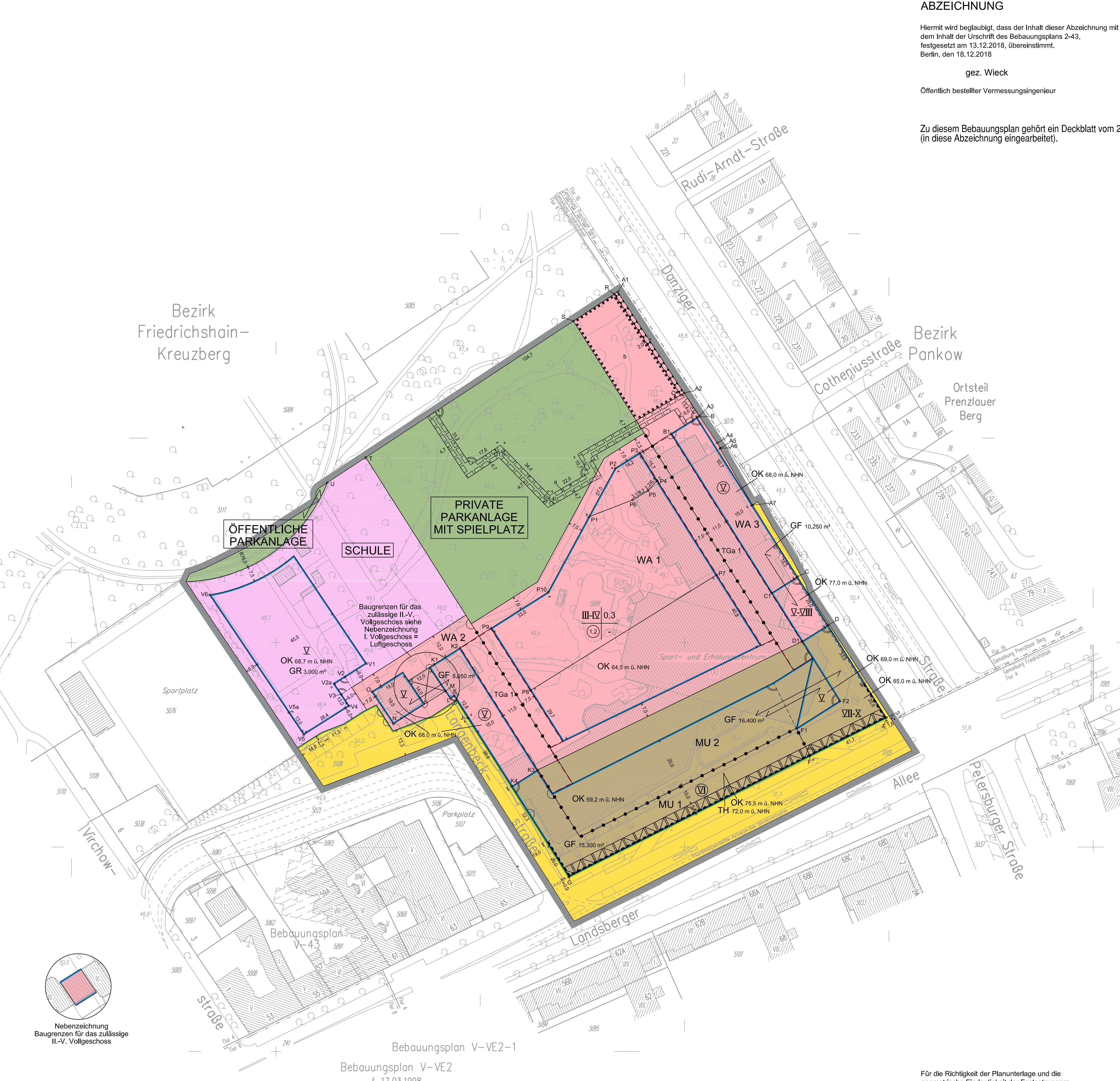
8.5 Die Linie zwischen den Punkten A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 C D E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8.6 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.7 Die Fläche a ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Hinweis

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmitmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allgemeinem Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 hingewiesen.



Bebauungsplan V-VE2-1, Bebauungsplan V-VE2, Bebauungsplan 2-45VE, f. 17.03.1998, f. 17.10.2017

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 2-43, festgesetzt am 13.12.2016, übereinstimmt. Berlin, den 18.12.2018

gez. Wieck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 24.08.2018 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen: Berlin, den 22. Mai 2016

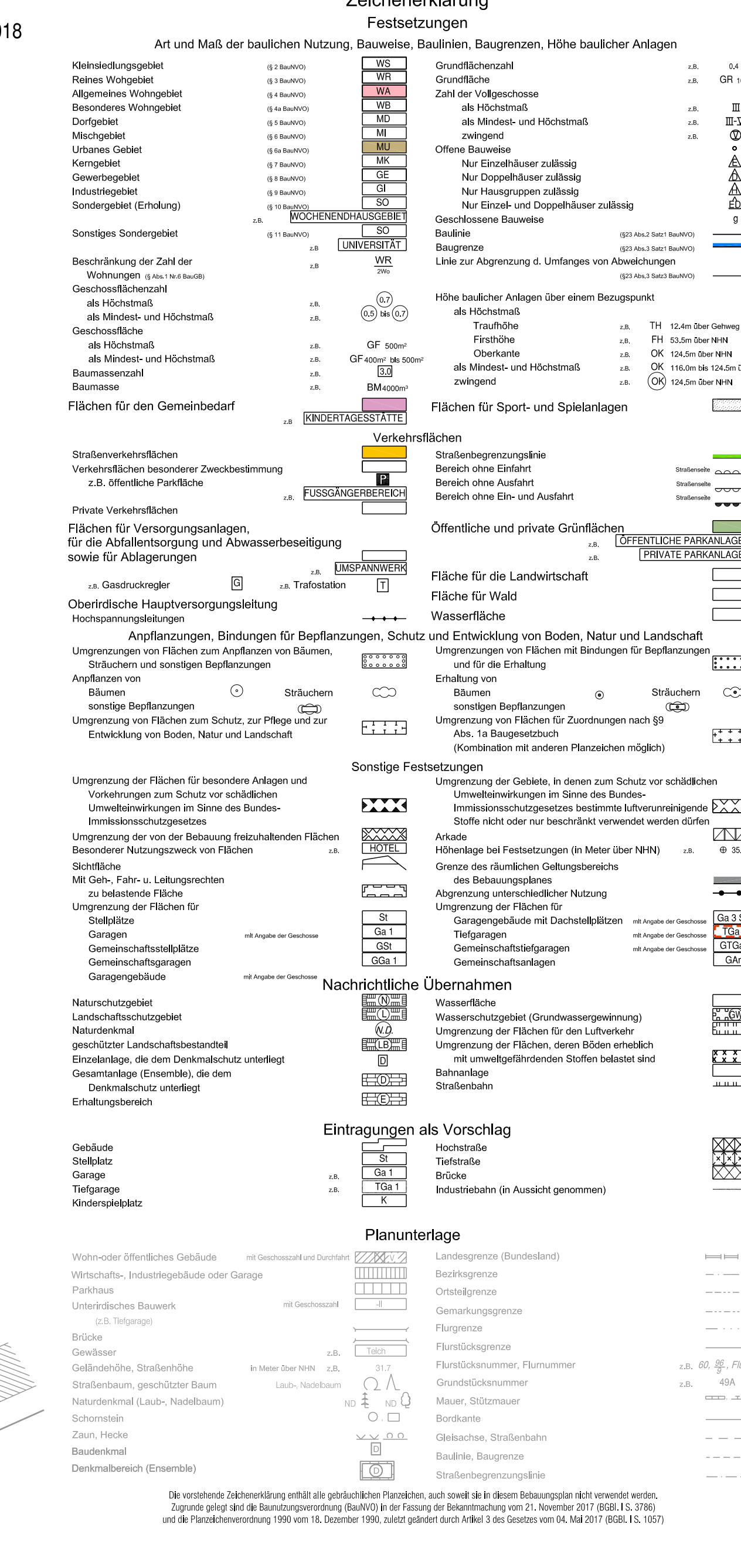
gez. Wieck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 2-43

für das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain



Aufgestellt: Berlin, den 26. April 2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV

Brand, Abteilungsleiter

Berlin, den 13.12.2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV

Dr. Obermeyer, Abteilungsleiter

Berlin, den 13.12.2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

K. Lompscher, Senatorin

Die Verordnung ist am 18.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.703 verkündet worden.