

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der in der folgenden Tabelle bezeichneten Linien und Geschosse in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den u.g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Baugebiet	Linie	Betroffene Geschosse
WA 2	L1-L2-L3-L4	I bis IV und D
	L5-L6	III bis IV und D
	L7-L8	D
WA 3	L9-L10	II bis IV und D
	L10-L11	III bis IV und D
	L11-L12	D
	L13-L14	IV
WA 4	L14-L15	IV und D
	L16-L17-L18	D
	L19-L20	II und D
	L20-L21	II

Die betroffenen Vollgeschosse sind mit I, II, III und IV bezeichnet. D steht als Abkürzung für ein Geschoss oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (z.B. Dach- oder Staffgeschoss)

Hievon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o.g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen 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 teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

6. Grünfestsetzungen

6.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer oder flächeneigete Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen sowie Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der Anteil der technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 70 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,15 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2. Innerhalb der Baugebiete muss die Erdschicht über Garagen und Tiefgaragen mindestens 0,15 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, Terrassen sowie Tiefgaragen (inkl. untergeordneter Belüftungsanlagen) mit deren Zufahrten zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der mit Ga1 gekennzeichneten Flächen unzulässig.

3.2. Für bauliche Anlagen kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Tiefgaragen und deren Zufahrten, ohne Beschränkung für die Baugrenze zugelassen werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1. Die Flächen G1 und G2 sind in einer Breite von mindestens 3 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.2. Die Fläche F ist in einer Breite von mindestens 3 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und in einer Breite von mindestens 5 m mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Pflege der öffentlichen Grünfläche zuständigen Fachbehörde zu belasten.

6.6. Die Flächen P1 und P2 sind pro angefangener 50 m² mit einem großkronigen Baum und sechs Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten. Innerhalb der Fläche ist eine maximale Versiegelung von 40 % der Gesamfläche zulässig.

6.7. Auf der Fläche P3 sind vorhandene Gehölze und Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Angrenzend an die Flächen SPE4 und SPE5 muss ein mindestens 5 m breiter Streifen aus heimischen Sträuchern hergestellt werden. In diesem Streifen sind je 100 m² Fläche 10 Heister und 30 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1. In den Baugebieten darf die Dachneigung in den mit dem Buchstaben c bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr als 15° betragen.

7.2. In den mit den Buchstaben WD bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes sowie des WA 4 muss die Dachneigung zwischen 30° und 40° betragen. Das Dach ist als Walmdach auszubilden.

7.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Fassaden von Gebäuden und Garagen mit einem Putz in einer nicht leuchtenden hellen Farbe (z.B. beige, ocker, elfenbein) und einem mindestens 0,5 m hohen umlaufenden Sockel in Klinkeroptik zu errichten. Der Sockel darf durch bodentiefe Fenster, Türen, Terrassen, Erker und andere Bauteile unterbrochen werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Terrassen.

7.4. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 174 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

7.5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7.6. 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.

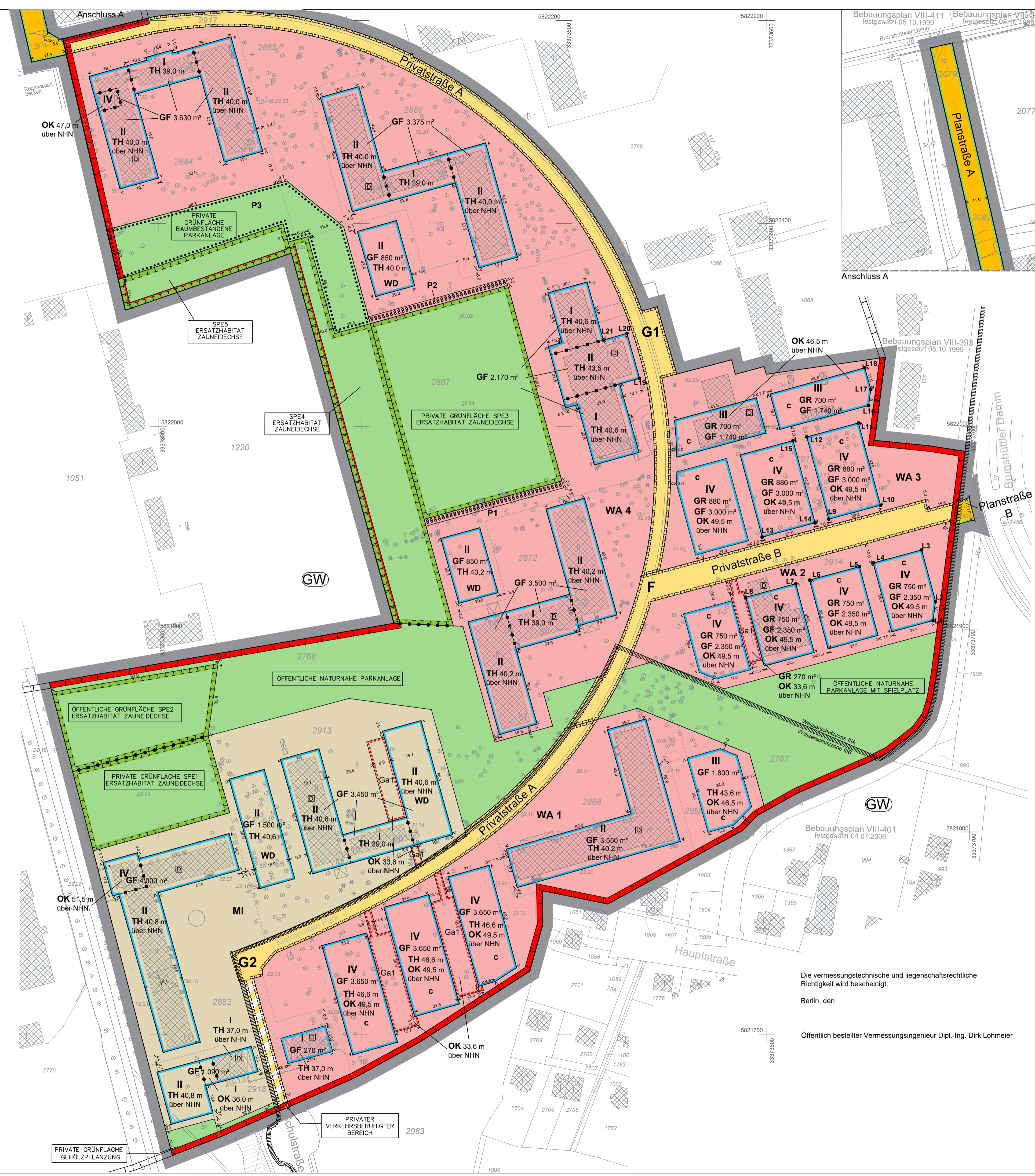
HINWEISE

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.08.2018 empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerks Staaken (Wasserschutzgebietsverordnung Staaken vom 16. Oktober 2001).

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Ausnahme der Planstraße B im Bodenbelastungskataster eingetragen.



Bebauungsplan 5-91

für die Grundstücke Schulstraße 13-20, Metropolitan Park 22/34, 50/62, 61/69, 66/70 sowie Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Staaken Blatt 8273, Blatt 8275, Blatt 8281, eine westliche Teilfläche des Grundstücks Brunsbüttler Damm 431, 435, 437 und die Straße Metropolitan Park im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Grundeigenschaften
Kleinsiedlungsgebiet	GR 100	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	GR 120	Gründfläche
Allgemeines Wohngebiet	GR 150	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	GR 180	als Höchstmaß
Dortgebiet	GR 200	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	GR 250	zwingend
Urbanes Gebiet	GR 300	Nur Einzelhäuser zulässig
Kerngebiet	GR 350	Nur Doppelhäuser zulässig
Gewerbgebiet	GR 400	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	GR 450	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Einkauf)	GR 500	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	GR 550	Geschlossene Bauweise
		Bauweise (GR 2 bis GR 5 Bauweise)
		Baugrenze (GR 2 bis GR 5 Bauweise)
		Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abwechslungen
		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
		als Höchstmaß
		als Mindest- und Höchstmaß
		zwingend
		Flächen für Sport und Spielanlagen
		Verkehrsfunktionen
		Flächen für den Landverkehr
		Wasserrfläche
		Sonstige Festsetzungen
		Nachrichtliche Übernahme
		Eintragungen als Vorschlag
		Planunterlagen

Übersichtsplan M1:10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sowie im Mischgebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Garagen festgesetzt.

2.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist in den mit c gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb einer festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 67° - gemessen an der jeweiligen Baugrenze - zurückbleibt.

2.3. Die festgesetzte Oberkante gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

2.4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen und 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 0,6 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

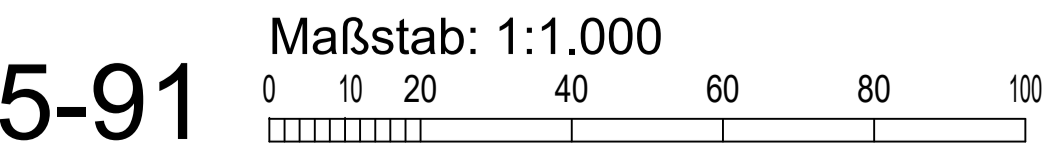
3.1. In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, Terrassen sowie Tiefgaragen (inkl. untergeordneter Belüftungsanlagen) mit deren Zufahrten zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der mit Ga1 gekennzeichneten Flächen unzulässig.

3.2. Für bauliche Anlagen kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Tiefgaragen und deren Zufahrten, ohne Beschränkung für die Baugrenze zugelassen werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1. Die Flächen G1 und G2 sind in einer Breite von mindestens 3 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.2. Die Fläche F ist in einer Breite von mindestens 3 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und in einer Breite von mindestens 5 m mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Pflege der öffentlichen Grünfläche zuständigen Fachbehörde zu belasten.



Planunterlagen: ALKIS-Flurkarte Liegenschaftskataster, November 2020 ETRS89/UTM, Höhensystem DHHN2016
ÖbvI Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier, November 2020

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den 10. Februar 2021
Bezirksamt Spandau von Berlin
 Abt. Bauen, Planen und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt

Bezirksstadtrat
 Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den ...
Bezirksamt Spandau von Berlin
 Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
 Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter
 ...
 ...

Berlin, den ...
Bezirksamt Spandau von Berlin

Bezirksbürgermeister ...
 Bezirksstadtrat ...

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