



Textliche Festsetzungen 12-63a

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 werden als zulässige Grundflächen die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 können im Einzelfall Ausnahmen von der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m² pro Baugrundstück für Balkone oder eingeschossige Wintergärten zugelassen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen nicht entgegenstehen.
- 2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Auf der Linie zwischen den Punkten 13 und 14 ist ein Gebäude mit mindestens drei Vollgeschossen mit einer durchgehenden Fassade zu errichten.
- 3.2 Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone oder Wintergärten im Erdgeschoss bis zu 3 m vor die Baugrenzen zugelassen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen nicht entgegenstehen.
- 3.3 Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für untergeordnete Bauteile wie eingeschossige Eingangsbereiche oder Balkone bis zu 2,0 m vor die Baugrenzen zugelassen werden. Die Breite der Balkone darf in jedem Geschoss insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende sowie für Besucher, Besucherinnen und Lieferdienste.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3 und im Mischgebiet sind in einem Streifen von 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers und für nicht überdachte Fahrradabstellplätze.
- 4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a,b,c,d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss an den Fassaden der in der textlichen Festsetzung 5.2 genannten Bereiche in Wohnungen:

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer von der S-Bahntrasse bzw. von der Ziekowstraße abgewandten Seite ausgerichtet sind. Hier gilt Folgendes:

- In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der der Aufenthaltsräume,

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.

- 5.2 Die textlichen Festsetzung Nr. 5.1 ist an den Fassaden zwischen folgenden Punkten anzuwenden:

1 - 2, erstes bis viertes Obergeschoss	11 - 14, alle Geschosse
2 - 3, alle Geschosse	13 - 14, alle Geschosse
3 - 4, erstes bis viertes Obergeschoss	12 - 13, erstes bis viertes Obergeschoss
5 - 6, erstes bis zweites Obergeschoss	15 - 16, alle Geschosse
6 - 7, alle Geschosse	16 - 19, alle Geschosse
7 - 8, erstes bis zweites Obergeschoss	17 - 18, drittes bis viertes Obergeschoss
9 - 10, alle Geschosse	19 - 20, alle Geschosse

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Auf den Flächen A und B sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten entsprechend der nachstehenden Pflanzliste nachzupflanzen.
- 6.2 Die Fläche C mit Bindung zum Anpflanzen ist mit Arten der nachstehenden Pflanzlisten in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Grünzugs mit mittelkronigen Bäumen und Sträuchern entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 ist pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, mindestens ein standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, nach der Baumschutzverordnung Berlin schützenswerten Bäume sowie die aus anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Pflanz- und Erhaltungsgebote einzurechnen.
- 6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI sind mindestens 60% der Dachflächen extensiv mit einer Gräser / Kräutermischung zu begrünen. Dies gilt nicht für das Haus © und die in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale.
- Die Dachflächen sind dabei der Grundfläche des jeweils zu errichtenden Gebäudes nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der Flächen von Loggien, Erkern und Balkonen gleichzusetzen. Der Anteil der jeweils zu begrünenden Dachflächen kann auf 50% abgesenkt werden, wenn dort Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien errichtet werden sollen.
- Die Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind vollständig zu begrünen.
- Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss für Hauptanlagen mindestens 20 cm, für Garagen und Nebenanlagen mindestens 10 cm betragen. Vom Mindestmaß kann bei Maßnahmen gleicher ökologischer und klimatischer Wirkung auf der Dachfläche abgewichen werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 6.5 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf
- 6.6 Tiefgaragen, soweit diese nicht durch bauliche Anlagen oder befestigte Zufahrten überdeckt werden, sind mit einer mindestens 80 cm dicken Erdschicht zu versehen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 6.7 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, wasserundurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3 sowie im Mischgebiet MI sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- 6.9 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auf den Grundstücken Trettachzeile 3 / 7 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und mit Pflanzen standortgerechter Arten der nachstehenden Pflanzliste für Sträucher zu gestalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- 6.10 Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden-, Rigolen-, Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

7. Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

- 7.1 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzenden und Besuchenden der Grundstücke Trepliner Weg 8 – 8G und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Trepliner Weg 8 – 8G zu belasten.
- 7.2 Die private Verkehrsfläche ist mit einem mindestens 3m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzenden und Besuchenden des Grundstücks Trettachzeile 15 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Trettachzeile 15 zu belasten.
- 7.3 Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers Abwasser zu belasten.
- 7.4 Auf dem Baufeld Haus © muss die Dachneigung 40° betragen. Das Dach ist als Satteldach auszubilden. Die Traufhöhe darf 43,0 m über NHN nicht überschreiten.
- 7.5 Im Mischgebiet MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht ist unzulässig.
- 7.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Verwaltungs- und Wohngebäude, der Wohn- und Verwaltungsbau, das Werkstattgebäude sowie das Pfortnerhaus auf dem Grundstück Trettachzeile 15 (*Obj.-Dok.-Nr. 09012408*) sind in der Denkmalliste Berlin vom 14.06.2001, Abl. Nr. 29 auf Seite 2474 als Denkmalbereich (Gesamtanlage) aufgeführt.

Auf der Fläche F ist der Boden, die Bodenluft und das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Die Fläche G wird von Grundwasser durchströmt, das erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.



Hinweise

1. Pflanzlisten

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 6.3, 6.5 und 6.9 sind folgende Pflanzlisten zu verwenden:

Bäume:

Großkronige Arten:

- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Resista-Ulmen

Mittelkronige Arten:

- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)

Sträucher:

- | | |
|---|--|
| - Gemeine Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | - roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | - rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| - Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | |

2. Förderfähiger Wohnraum

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.