

# **Bebauungsplan 11-168 „Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg“**

**Vorentwurf vom 23.09.2020**

**(noch nicht rechtsverbindlich)**

## **Textliche Festsetzungen (Variante 2)**

### **Art der baulichen Nutzung**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

### **Maß der baulichen Nutzung**

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO*

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

3. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird als Bauweise festgesetzt:
  - abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird als Bauweise festgesetzt:

- geschlossene Bauweise entlang der Straße Weißenseer Weg bis zu einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze
- abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen ab einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO*

### **Weitere Arten der Nutzung**

4. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Sportanlage“ ist die Errichtung eingeschossiger Sportfunktionsgebäude nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlagen der Sportfunktionsgebäude darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB*

5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

6. In den allgemeinen Wohngebieten 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 könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten zusätzlich erbracht wird.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB*
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
8. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann nur ein eingeschossiges Vereinshaus zugelassen werden, dessen Grundfläche 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*
9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*
10. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO*

### **Immissionsschutz**

11. 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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB*
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich oder zu einer von den genannten Straßen abgewandten 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 teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### **Sonstige Festsetzungen**

13. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*