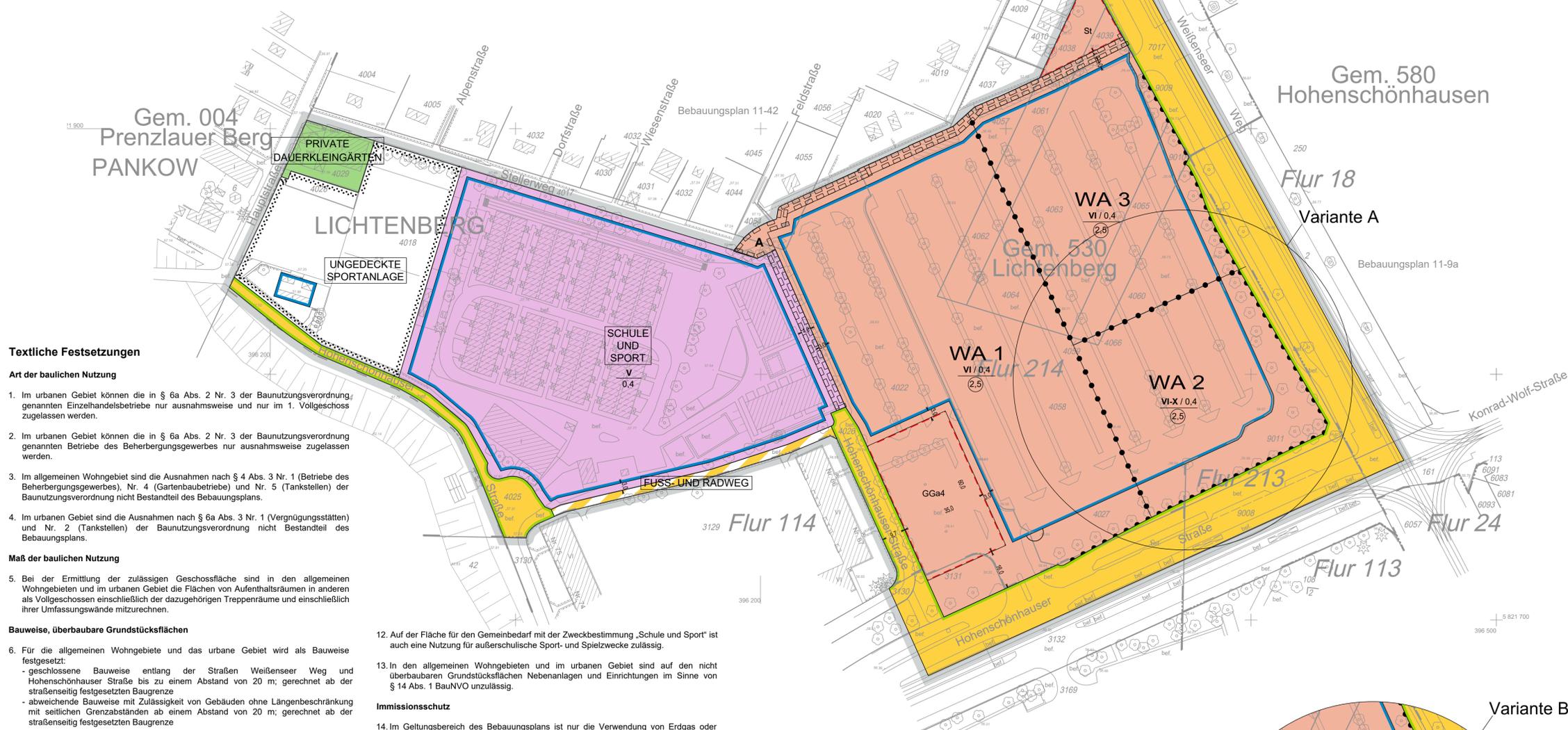


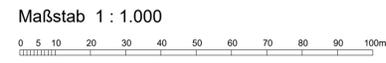
Entwurf vom 02.03.2021
Noch nicht rechtsverbindlich!

für das Gelände zwischen südlicher Grenze der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, westlicher Grenze des Flurstücks 4026, Flur 214 (Stichstraße Hohenschönhauser Straße), südlicher Grenze des Flurstücks 4025, Flur 214 (Verbindungsweg Hohenschönhauser Straße) und Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen



- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Im urbanen Gebiet können die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden.
 - Im urbanen Gebiet können die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 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.
 - Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- Für die allgemeinen Wohngebiete und das urbane Gebiet wird als Bauweise festgesetzt:
 - geschlossene Bauweise entlang der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße 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
- Weitere Arten der Nutzung**
- 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 m² nicht überschreiten.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet 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.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet 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 bzw. im urbanen Gebiet zusätzlich erbracht wird.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann nur ein eingeschossiges Vereinshaus zugelassen werden, dessen Grundfläche 250 m² nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht.

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Immissionsschutz**
- 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 Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
 - 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.
- Sonstige Festsetzungen**
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin) / Messungen
Stand: 28. Juli 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleingartengebiet	(§ 2 BauNVO)	GR	Grundflächenzahl	1,0	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundflächenzahl	1,0	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zeit der Vollgeschosse	1,0	
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	1,0	
Dorfgebiet	(§ 6 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	1,0	III - V
Mischgebiet	(§ 7 BauNVO)	MI	zwingend	1,0	III - V
Urbanes Gebiet	(§ 8 BauNVO)	MU	Offene Bauweise	1,0	O
Kerngebiet	(§ 9 BauNVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	1,0	△
Gewerbegebiet	(§ 10 BauNVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	1,0	△
Industriegebiet	(§ 11 BauNVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig	1,0	△
Sondergebiet (Erholung)	(§ 12 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	1,0	△
Sonstiges Sondergebiet	(§ 13 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise	1,0	G
		UNIVERSITÄT	Bauweise	(§ 21 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	
		UNIVERSITÄT	Baugrenze	(§ 21 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	VR	Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§ 21 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	
Geschossflächenzahl		GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß		GF	als Höchstmaß		
als Mindest- und Höchstmaß		GF	als Mindest- und Höchstmaß		
Baumassenzahl		BA	als Mindest- und Höchstmaß		
Baumasse		BM	zwingend		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		
		UNSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
		UNSPANNWERK	Fläche für Wald		
		UNSPANNWERK	Wassersfläche		