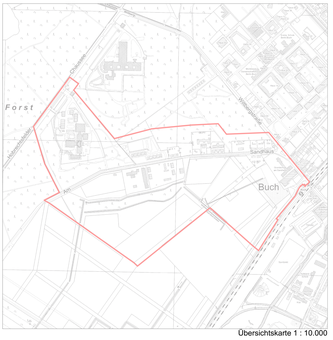

Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

1.2 Im urbanen Gebiet MU 1 und im Kerngebiet MK sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3 Im Kerngebiet MK können Wohnungen nur oberhalb des ersten Geschosses zugelassen werden.

1.4 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage/ Gewerbe" dient vorwiegend dem Abstellen von Fahrzeugen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Zulässig sind:
1. Garagen und Parkhäuser,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

1.5 Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage/ Gewerbe/ Wohnen" dienen dem Abstellen von Fahrzeugen, ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Garagen und Parkhäuser,
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Wohngebäude.

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

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A-B und C-D, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, heran gebaut werden.

3. Verkehrsflächen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten, im Kerngebiet und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4. Versorgungsflächen

4.1 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagsbewirtschaftung" können bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, zugelassen werden.

4.2 Die Fläche mit der Bezeichnung "z" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten.

4.3 Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11, den Flächen für den Gemeinbedarf, des Kerngebiets MK und des urbanen Gebiets MU 1 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf zu versickern.

4.4 Das innerhalb der Baugebiete WA 12- 16, MK, MU 1 und SO 2 anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist ausschließlich gereinigt und mit einer Drosselabflussspende von max. 2,0 l/(s*ha) in das öffentliche System zu einzuleiten.

4.5 Die Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung am WA 13 ist naturnah zu gestalten.

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Bahnanlagen bis zu einem Abstand von 103,0 m vom Gleisbett und der Wiltbergstraße, zwischen Bahnhof und der Straße Am Sandhaus bis zu einem Abstand von 65,0 m von der Straßenmitte sowie der Straße Am Sandhaus auf einer Länge von 216,0 m ab Wiltbergstraße und einem Abstand von 16,0 m von der Straßenmitte
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite sein.
Von der Regelung ausgenommen sind Eckwohnungen und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
Für Wohnungen und an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, 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 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 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen entlang der Bahnanlagen bis zu einem Abstand von 103,0 m vom Gleisbett und der Wiltbergstraße, zwischen Bahnhof und der Straße Am Sandhaus bis zu einem Abstand von 65,0 m von der Straßenmitte sowie der Straße Am Sandhaus auf einer Länge von 216,0 m ab Wiltbergstraße und einem Abstand von 16,0 m von der Straßenmitte
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte 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. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Bahnanlagen bis zu einem Abstand von 50,0 m vom Gleisbett mit Gebäuden baulichverbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Wiltbergstraße, zwischen Bahnhof und der Straße Am Sandhaus bis zu einem Abstand von 41,0 m von der Straßenmitte mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich oder zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Bahnanlagen oder der Wiltbergstraße, zwischen Bahnhof und der Straße Am Sandhaus, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

5.4 Zum Schutz vor Lärm sind im WA 15 auf der Fläche E-F-G-H-E die festgesetzten baulichen Anlagen erst dann zulässig, wenn entlang der Linien I-J, K-L eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 21,0 m über Gehweg errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

6. Grünfestsetzungen

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

6.3 Fensterlose Außenwandflächen von mehr 100 m² sowie die Außenwände im Sondergebiet SO 1 „Quartiersgarage/ Gewerbe" sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

6.4 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Grünfläche/ Ausgleichsfläche" gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist als Halboffenlandschaft mit Habitatstrukturen für Zauneidechsen zu entwickeln. Die Flächen sind zu umzäunen. Die Bepflanzungen und Habitatstrukturen sind zu erhalten und bei Verlust wiederherzustellen.

6.5 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche/ Ausgleichsfläche" gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist zum Schutz vorhandener Moorböden in der Gesamtheit als Feuchtgebiet zu entwickeln. Vorhandene Feuchtgebietsvegetation und offene Gräben sind zu integrieren. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.6 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche/ Ausgleichsfläche" gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 ist als Halboffenlandschaft zu entwickeln. Die Fläche ist extensiv zu Beweiden und zu Umzäunen. In der Fläche sind zwei Gehölzinseln aus standortgemäßen Laubgehölzen im Abstand von 60 m mit einer Größe von jeweils 900 m² anzulegen und von der Beweidung auszunehmen.

6.7 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Grünfläche/ Ausgleichsfläche" gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M4 ist als Dauergrünlandfläche zu entwickeln und extensiv zu Beweiden.

6.8 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum" ist locker mit standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen und durch einen Weg zu erschließen.

6.9 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung p1 und p2 ist die vorhandene dichte standortgemäße Gehölzvegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.10 Auf der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen M5 ist die vorhandene Landreitgrasflur zu entfernen und es ist eine Staudenflur frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln. Diese Bepflanzung ist zu erhalten.

6.11 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser-und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusa, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweise:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswendestelle" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Bei der Anwendung der Grünfestsetzungen sowie bei der gärtnerischen Anlage der nichtüberbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der im weiteren Verfahren beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Variante Verlegung "Naturerfahrungsraum/ Abenteuerspielplatz/ Waldkita"

Bebauungsplan 3-95 Maßstab: 1:2.000 (DIN A0)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

Planunterlage: ALKIS (Geometrie)

Koordinatensystem: ETRS 89

BERLIN

Bebauungsplan 3-95

für die Grundstücke entlang der Straße Am Sandhaus, westlich der Wiltbergstraße und des S-Bahnhofs Buch, nördlich und westlich der Moorlinse, östlich der Hobrechtsfelder Chaussee sowie Teilflächen der ehemaligen Rieselfelder, des Bucher Forsts sowie des ehemaligen Krankenhauses des Ministeriums für Staatssicherheit

Bezirk Pankow, Ortsteil Buch

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO
- z.B. QUARTIERSGARAGE
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 3,9
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. 1,4 - 3,9
- Geschoßfläche GF 500 m²
  - als Höchstmaß z.B. GF 400 bis 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B.
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
  - zwingend z.B. V
- Offene Bauweise o
  - nur Einzelhäuser zulässig E
  - nur Hausgruppen zulässig H
- Geschlossene Bauweise g
- Abweichende Bauweise a
- Baugrenze
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. SCHULE
- Flächen für Sport- und Spielanlagen z.B.

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. BUSWENDESTELLE
- Öffentliche und private Grünflächen z.B. AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAMEN
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Wald

Anpflanzung, Bindung für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstige Bepflanzung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstige Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z.B. Lärmschutzwand)
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen GA 3 St
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet L
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Geh, Fahr- und Leitungsrecht GFL

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Öffentliche Gebäude
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortslagegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10

Der vorstehende Zeichenerklärung erhält gesetzliche Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Planungsstand	27. Januar 2025
Verfahrensstand	Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung