

Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

(1.) Art der baulichen Nutzung

(1.1) Zulässige Nutzungen im WA 1 (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 und § 4 (3) Nr.1 bis 3 BauNVO sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.2) Zulässige Nutzungen im WA 2 (§§ 1 (5), 1 (6), 1 (9) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr.2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Nur die folgenden Formen von Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr.3 Bau NVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Auslandsvertretungen und Vertretungen anderer Bundesländer

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

Die (ausnahmsweise) zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 und § 4 (3) Nr. 3 BauNVO sowie § 13 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.3) Zulässige Nutzungen im WA 3 (§§ 1 (5), 1 (6) Nr.2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

(1.4) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe in den reinen Wohngebieten (§ 1 (5) BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

(1.5) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

Auf den Grundstücken Am Neuen Garten 36 bis 52, Große Weinmeisterstraße 21, 23 bis 26 und 33 bis 35, Langhansstraße (alle Grundstücke) sowie in den Blockinnenbereichen der Grundstücke Am Neuen Garten 46 und 47 / Große Weinmeisterstraße 30 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.

(1.6) Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Botschaft" (Große Weinmeisterstraße 53) dient der Unterbringung einer Auslandsvertretung (Botschaft). Zulässig sind:

- Auslandsvertretungen und Vertretungen anderer Bundesländer
- Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Das sonstige Sondergebiet "Repräsentanz" (Große Weinmeisterstraße 43 - Villa Henckel) dient der Unterbringung von Repräsentanzen, Unternehmenssitzen, Anlagen für Verwaltungen, Auslandsvertretungen oder vergleichbaren Einrichtungen. Zulässig sind:

- Büronutzungen
- freie Berufe
- Gästehäuser von Unternehmen oder Einrichtungen von Hochschule und Forschung
- Auslandsvertretungen und Vertretungen anderer Bundesländer
- Sitze von Verbänden, Kammern oder Stiftungen
- Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die sonstigen Sondergebiete "Kultur und Wissenschaft" (Villa Quandt, Villa Lepsius, Villa Weber, an der Großen Weinmeisterstraße) dienen der Unterbringung von kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen. Zulässig sind:

- Einrichtungen von Hochschule und Forschung
- Stiftungen
- Museen und sonstige Einrichtungen für Ausstellungszwecke
- sonstige kulturelle Einrichtungen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

(2.) Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen (§ 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

Ausnahmsweise darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von notwendigen Stellplätzen nach Landesrecht um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, wenn die Deckenoberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Erdüberdeckung (gemäß textlicher Festsetzung 5.7) die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreitet.

(3.) Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(3.1) Abweichende Bauweise: Längenbeschränkung für Gebäude (§ 22 (4) BauNVO)

Für die Teile der Wohngebiete, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise a1 festsetzt, gelten folgende Bindungen:

- a) Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- b) Die Länge der Gebäude darf 18 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5 m sowie eine Grenzbebauung zugelassen werden, aufgrund der Grundstückssituation oder der historischen Bebauung Doppelhäuser entstehen müssen.

Für die Teile des reinen Wohngebiets, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise a2 festsetzt, gelten folgende Bindungen:

- a) Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von 4 m zu errichten.
- b) Die Länge der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 4 m sowie eine Grenzbebauung zugelassen werden, wenn aufgrund der Grundstückssituation oder der historischen Bebauung Doppelhäuser entstehen müssen.

(3.2) *Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen (§ 23(3) BauNVO)*

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten, Wintergärten und Terrassen um bis zu 4,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

(3.3) *Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)*

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das jeweilige Grundstück bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bebaut ist und die Deckenoberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Erdüberdeckung (gemäß textlicher Festsetzung 5.7) die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreitet.

(4.) Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(4.1) *Einteilung der Straßenverkehrsfläche*

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(4.2) *Sicherung einer Blockdurchwegung (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)*

Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Grünanlage zu belasten. Die Fläche ABCD (Teil des Grundstücks Große Weinmeisterstraße 8) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Grünanlage in einer Breite von 3 m zu belasten.

(4.3) *Sicherung von Grundstückerschließungen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)*

Die Flächen F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(5.) Erhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(5.1) *Erhaltungsbindung für Einzelbäume und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist an gleicher Stelle und im sonstigen Geltungsbereich Ersatz zu leisten.

(5.2) *Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB)*

An den folgenden Standorten innerhalb von Straßenräumen sind Bäume zu pflanzen:

- Am Neuen Garten auf der Westseite zwischen den Grundstücken Langhansstraße 1 und Am Neuen Garten 52 Birken (*Betula pendula*) in einem Abstand von im Mittel 7 m.
- An der Großen Weinmeisterstraße (Südseite) zwischen den Grundstücken Große Weinmeisterstraße 32 und 35 sowie der Grünfläche an der Kreuzung mit Am Neuen Garten 1 Birke (*Betula pendula*) pro 40 m².
- An der Großen Weinmeisterstraße (Nordseite) zwischen den Einmündungen der Höhenstraße und Bertinistraße 1 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) pro 55 m².
- An der Großen Weinmeisterstraße in Höhe Nr. 16a bis 19, 21 bis 23 und 58 bis 61 Bäume in einem Abstand von im Mittel 10 m.

Die Pflanzungen sind mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm in einer mindestens 6 m² großen Pflanzinsel auszuführen. Vorhandene Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(5.3) Begrünung der Grundstücke mit Bäumen im südlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugebieten südlich der Leistikowstraße bzw. ihrer nach Westen gedachten Verlängerung ist pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen. Dabei sind mittel- bis großkronige Bäume zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A (siehe unter Hinweise) wird empfohlen. Vorhandene Bäume und die nach den Festsetzungen 5.5 (Stellplatzbegrünung) und 5.9 (Gestaltung der Vorgärten) zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

(5.4) Begrünung der Grundstücke mit Bäumen im nördlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugebieten nördlich des Mirbachwäldchens bzw. seiner nach Westen gedachten Verlängerung ausgenommen das Grundstück der Villa Henkel ist pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste B (siehe unter Hinweise) wird empfohlen. Ersatzweise können Obstbäume mit demselben Stammumfang gepflanzt werden. Vorhandene Bäume und die nach der Festsetzung 6.5 (Stellplatzbegrünung) und 6.9 (Gestaltung der Vorgärten) zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

(5.5) Bepflanzung der Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 89 BauO)

In den Vorgärten der Grundstücke Große Weinmeisterstraße Nr. 1 bis 18, 22 und 49 (Pfingstkirche) bis 56, Am Neuen Garten Nr. 8 bis 32 und 35, Glumestraße (alle Grundstücke), Persiusstraße (alle Grundstücke) und Leistikowstraße (alle Grundstücke) sind

- pro angefangene 100 m² Vorgartenfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen. Dabei sind mittel- bis großkronige Bäume zu verwenden. Vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu unterhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
- Anpflanzungen von Koniferen außer Eiben (*Taxus baccata*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) nicht zulässig,
- auf mindestens 40 % der gesamten Vorgartenfläche Rasenflächen anzulegen.

In den Vorgärten der Grundstücke Langhansstraße Nr. 1 bis 30 sind

- pro angefangene 150 m² Vorgartenfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm oder eine Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) in einer Höhe von mehr als 350 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu unterhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
- Anpflanzungen von Koniferen außer Bergkiefern (*Pinus mugo* in Sorten) und Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) nicht zulässig,
- auf mindestens 40 % der gesamten Vorgartenfläche Rasenflächen anzulegen,
- Fassadenbegrünungen nur mit Obstspalieren zulässig,
- Stellplatzzufahrten als zwei Fahrstreifen auszubilden.

In den Vorgärten der Grundstücke Große Weinmeisterstraße Nr. 21, 23 bis 39 und Am Neuen Garten Nr. 36 bis 52 sind

- pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Baum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu unterhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
- auf mindestens 40 % der gesamten Vorgartenfläche Rasenflächen anzulegen,
- Fassadenbegrünungen nur mit Obstspalieren zulässig,
- Stellplatzzufahrten als zwei Fahrstreifen auszubilden.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen

- zwischen straßenseitiger Gebäudekante (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und Straßenverkehrsfläche und

- zwischen Gebäudekanten, die zu mit Fahrrechten zu belastenden Flächen weisen (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), und den mit Fahrrechten zu belastenden Flächen.

(5.6) Stellplatzbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm in einer mindestens 6 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C (siehe unter Hinweise) wird empfohlen.

(5.7) Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Fensterlose Außenwände von mehr als 50 m² Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind je angefangene 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale.

(5.8) Tiefgaragenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze oder Zuwegungen überdeckt werden.

(5.9) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen in den Blockinnenbereichen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste D (siehe unter Hinweise) wird empfohlen. Rasenflächen sind als Wiese anzulegen. Auf den Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

(5.10) Baumerhalt und Anpflanzungen auf dem Grundstück der Villa Henckel (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Auf der privaten und der öffentlichen Grünfläche auf dem Gelände der Villa Henckel (Große Weinmeisterstraße 43, Flste. 404/1, 404/2) sind die nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geschützten Bäume zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste D (siehe unter Hinweise) wird empfohlen. Rasenflächen sind als Wiese anzulegen.

Ausnahmen sind aus Gründen der Denkmalpflege möglich, wenn besonders wertvolle Gestaltungselemente oder Blickverbindungen rekonstruiert werden sollen.

(6.) Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften nach § 89 BbgBO)

(6.1) Oberste Vollgeschosse als Dach- oder Staffelgeschosse m. (6) BauNVO

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung "(G)" ist das oberste Vollgeschosß als Dachgeschosß oder als Staffelgeschosß auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzungen sind solche mit Dachneigungen nach den gestalterischen Regelungen der textlichen Festsetzungen 6.5.2, 6.6.2 und 6.7.2.

Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind solche, deren Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses

zurücktreten. Ausnahmsweise kann ein geringeres Zurücktreten zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen gewährleistet ist, daß die Wirkung als Staffelgeschoß erhalten bleibt.

(6.2) Einfriedungen

Auf den Grundstücken Große Weinmeisterstraße Nr. 1 bis 18, 22, 27 bis 32, 36 bis 39 und 49 (Pfingstkirche) bis 56, Am Neuen Garten Nr. 8 bis 32 und 35, Glumestraße (alle Grundstücke), Persiusstraße (alle Grundstücke) und Leistikowstraße (alle Grundstücke) sind

- an den vorderen Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur zulässig:
 - durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben bis zu einer Höhe von 1,5 m,
 - Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m mit maximal 1,7 m hohen und 0,4 m breiten Pfeilern,
- ausnahmsweise als vordere Einfriedungen zulässig:
 - durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben bis zu einer Höhe von 2,0 m,
 - Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m mit maximal 2,7 m hohen und 0,55 m breiten Pfeilern,
- an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur zulässig:
 - durchsehbare Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m,
- ausnahmsweise als seitliche Einfriedungen zulässig:
 - durchsehbare Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m.

Auf den Grundstücken Langhansstraße Nr. 2 bis 30 und Große Weinmeisterstraße 21 (östliche Grundstücksgrenze) sind an den vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzäune) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Auf den Grundstücken Langhansstraße Nr. 1, Große Weinmeisterstraße Nr. 21 (westliche Grundstücksgrenze), 23 bis 26 und 33 bis 35 und Am Neuen Garten Nr. 36 bis 52 sind an den vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen als Einfriedungen zulässig:

- Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzäune),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) oder
- Drahtgeflechtzäune.

Die Zäune dürfen eine Höhe von maximal 1,2 m erreichen. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Höhe der Einfriedungen können auf diesen Grundstücken zugelassen werden.

(6.3) Abschirmung von Stellplatzflächen und von Standflächen für Müllbehälter

Oberirdische Stellplatzanlagen sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Gebäudeseiten abzuschirmen.

Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu mindestens einer Seite daran anschließend abzuschirmen.

(6.4) Einschränkung von Werbeanlagen

Unzulässig sind

- Werbeanlagen in Vorgärten,
- beleuchtete Werbeanlagen und
- Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,5 m².

(6.5) Festsetzungen für den durch Villen geprägten Bereich

(Grundstücke Am Neuen Garten 9 bis 32 und 35, Große Weinmeisterstraße 1 bis 18, 22, 27 bis 32, 41 bis 43 und 49 bis 57, Glumestraße (alle Grundstücke), Persiusstraße (alle Grundstücke) und Leistikowstraße (alle Grundstücke))

(6.5.1) Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhe

Die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe (in m über NHN) ergibt sich aus der Summe der in der Nebenzeichnung 1 bereichsweise festgesetzten Bezugshöhe (in m über NHN) und der im folgen-

den bereichsweise festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

In Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gelten folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe.

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III (G)	III	IV (G)	IV
max. zulässige Traufhöhe	5,0 m	7,5 m	7,5 m	10,0 m	10,0 m	12,5 m
max. zulässige Firsthöhe	8,0 m	9,0 m	10,5 m	12,0 m	13,5 m	15,0 m

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Höhen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

(6.5.2) Dachneigungen

Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² gelten folgende Beschränkungen für die Dachneigung:

- Flachdächer (Dachneigung unter 7 Grad), Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
- Die maximale Dachneigung darf 60 Grad nicht überschreiten.
- Bei einer Dachneigung zwischen 7 und 25 Grad ist allseitig ein Dachüberstand von mindestens 80 cm, gerechnet von der Außenkante der darunter liegenden Außenwand an, auszubilden. Ausnahmsweise können Dachüberstände von mindestens 0,4 m zugelassen werden.

Dies gilt nicht für Baudenkmale.

(6.5.3) Begrenzung von Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gleichmäßig auf der Dachfläche zu verteilen. Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Mehrere Reihen von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche übereinander sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Diese Regelungen gelten nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Dachausstiegsfenster von höchstens 0,5 x 0,5 m Größe.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf maximal 30 vom Hundert, an Schmalseiten ausnahmsweise bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Dachlänge - gemessen an der Schnittkante des Dachaufbaus und der Dachfläche - betragen.

Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.

(6.5.4) Begrenzung der Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe (Abstand zwischen Fußbodenoberkante des Dachgeschosses und Traufe) darf 1,2 m nicht überschreiten.

Bei baulichen Änderungen bestehender Gebäude kann die Begrenzung der Kniestockhöhe ausnahmsweise entfallen.

(6.5.5) Fassadengliederung

Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 40 vom Hundert nicht überschreiten.

(6.5.6) Abgrabungen vor den Gebäudekanten

Abgrabungen vor den straßenseitigen Gebäudekanten sind nicht zulässig. Vor den anderen Gebäudekanten sind Abgrabungen bis zu einem Anteil von 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Gebäudekante zulässig.

(6.5.7) Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten und Blockinnenbereichen

Mit Ausnahme der Grundstücke Große Weinmeisterstraße 16 und 32 sowie des Grundstücks nördlich der Pflingstkirche sind Stellplätze und Tiefgaragen nur hinter der straßenseitigen Gebäudekante bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen straßenseitiger Gebäudekante bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der hinteren Baugrenze zulässig.

(6.6) Festsetzungen für den durch Landhäuser mit Walmdach geprägten Bereich

(Grundstücke Am Neuen Garten 36 bis 52, Große Weinmeisterstraße 21 und 33 bis 35, Langhansstraße 1 bis 5 und 8 sowie Blockinnenbereiche der Grundstücke Am Neuen Garten 46 und 47 / Große Weinmeisterstraße 30)

(6.6.1) Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhe

Die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe (in m über NHN) ergibt sich aus der Summe der in der Nebenzeichnung 1 bereichsweise festgesetzten Bezugshöhe (in m über NHN) und der im folgenden bereichsweise festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

In Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gelten folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe.

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III (G)
max. zulässige Traufhöhe	3,5 m	6,5 m	7,5 m
max. zulässige Firsthöhe	8,5 m	11,5 m	10,5 m

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Höhen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

(6.6.2) Dachneigungen

Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² gelten folgende Beschränkungen für die Dachneigung:

- Es sind nur Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40 und 45 Grad zulässig. Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig.
- Die Dachneigung von Anbauten, an die Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen darf 5 Grad nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Baudenkmale.

(6.6.3) Begrenzung von Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind gleichmäßig auf der Dachfläche zu verteilen. Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Mehrere Reihen von Dachaufbauten auf einer Dachfläche übereinander sind nicht zulässig.

Diese Regelungen gelten nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Dachausstiegsfenster von höchstens 0,5 x 0,5 m Größe.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,0 m, bei Spitzgauben 1,5 m nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf maximal 30 vom Hundert - gemessen an der Schnittkante des Dachaufbaus und der Dachfläche - betragen.

Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.

(6.6.4) Begrenzung der Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe (Abstand zwischen Fußbodenoberkante des Dachgeschosses und Traufe) darf 0,2 m nicht überschreiten.

(6.6.5) Fassadengliederung

Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 40 vom Hundert nicht überschreiten.

(6.6.6) Abgrabungen vor den Gebäudekanten

Abgrabungen vor den Gebäudekanten sind nicht zulässig.

(6.6.7) Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten und Blockinnenbereichen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

(6.6.8) Sockelhöhe

Die Deckenoberkante von Kellergeschossen muß an der Straßenseite zwischen 0,25 und 0,4 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

(6.6.9) Fenstergröße und -gliederung

Fenster von mehr als 0,7 m Breite sind nur mit mehreren Fensterflügeln zulässig. Bei Verbundfenstern sind Innensprossen ohne entsprechende Außensprossen nicht zulässig.

Außenliegende Rolläden sind nicht zulässig.

(6.6.10) Satelliten-Antennen

Satelliten-Antennen dürfen einen Durchmesser von 0,8 m nicht überschreiten. Sie dürfen von der nächstgelegenen öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar sein. Auf den Dächern sind nur ziegelrote Satelliten-Antennen zulässig.

(6.6.11) Materialien

Die Fassaden sind in Glattputz in lichthem Ockerton auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für Architekturdetails.

Die Sockelzonen sind in Sichtmauerwerk aus roten Ziegeln oder Klinkern herzustellen. Die Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe nicht überschreiten.

Türen, Fenster, Fensterläden, Garagentore und Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Glasflächen in Türen sind zulässig.

Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden und geneigten Dächern von freistehenden Garagen sind nur naturrote Tonziegel als Biber- oder S-Pfannen zulässig. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Als Dacheindeckung von Anbauten und angebauten Garagen ist nur Zinkblech zulässig.

Schornsteine sind in roten Klinkern auszuführen.

Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen.

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper dieselben Materialien und Farben zu verwenden.

(6.6.12) Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind nur hinter der straßenseitigen Gebäudekante bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

(6.7) Festsetzungen für den durch Landhäuser mit Satteldach geprägten Bereich

(Grundstücke Langhansstraße 6, 7 und 9 bis 30, Große Weinmeisterstraße 23 bis 26)

(6.7.1) Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhe

Die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe (in m über NHN) ergibt sich aus der Summe der in der Nebenzeichnung 1 bereichsweise festgesetzten Bezugshöhe (in m über NHN) und der im folgenden bereichsweise festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

In Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gelten folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe.

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III (G)
max. zulässige Traufhöhe	3,5 m	6,5 m	7,5 m
max. zulässige Firsthöhe	9,5 m	9,5 m	10,5 m

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Höhen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

(6.7.2) Dachneigungen

Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² gelten folgende Beschränkungen für die Dachneigung:

- Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 48 und 50 Grad zulässig. Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig.
- An der Traufe ist ein Dachüberstand zwischen 0,3 und 0,5 m auszubilden.
- Die Dachneigung von Anbauten, an die Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen darf 5 Grad nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Baudenkmale.

(6.7.3) Begrenzung von Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind gleichmäßig auf der Dachfläche zu verteilen. Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Mehrere Reihen von Dachaufbauten auf einer Dachfläche übereinander sind nicht zulässig.

Diese Regelungen gelten nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Dachausstiegsfenster von höchstens 0,5 x 0,5 m Größe.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,0 m, bei Spitzgauben 1,5 m nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf maximal 30 vom Hundert, auf abgewalmten Dachflächen 50 vom Hundert der jeweiligen Dachlänge - gemessen an der Schnittkante des Dachaufbaus und der Dachfläche - betragen.

Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.

(6.7.4) Begrenzung der Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe (Abstand zwischen Fußbodenoberkante des Dachgeschosses und Traufe)

darf 0,2 m nicht überschreiten.

(6.7.5) Fassadengliederung

Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 30 vom Hundert nicht überschreiten.

(6.7.6) Abgrabungen vor den Gebäudekanten

Abgrabungen vor den Gebäudekanten sind nicht zulässig.

(6.7.7) Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten und Blockinnenbereichen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

(6.7.8) Sockelhöhe

Die Deckenoberkante von Kellergeschossen muß an der Straßenseite zwischen 0,25 und 0,4 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

(6.7.9) Fenstergröße und -gliederung

Fenster von mehr als 0,7 m Breite sind nur mit mehreren Fensterflügeln zulässig. Bei Verbundfenstern sind Innensprossen ohne entsprechende Außensprossen nicht zulässig.

Außenliegende Rolläden sind nicht zulässig.

(6.7.10) Satelliten-Antennen

Satelliten-Antennen dürfen einen Durchmesser von 0,8 m nicht überschreiten. Sie dürfen von der nächstgelegenen öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar sein. Auf den Dächern sind nur ziegelrote Satelliten-Antennen zulässig.

(6.7.11) Materialien

Die Fassaden sind in Glattputz in lichtem Ockerton auszuführen. Diese Regelung gilt nicht für Architekturdetails.

Die Sockelzonen sind in Sichtmauerwerk aus roten Ziegeln oder Klinkern herzustellen. Die Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe nicht überschreiten.

Türen, Fenster, Fensterläden, Garagentore und Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Glasflächen in Türen sind zulässig.

Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden und geneigten Dächern von freistehenden Garagen sind nur naturrote Tonziegel als Biber- oder S-Pfannen zulässig. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Als Dacheindeckung von Anbauten und angebauten Garagen ist nur Zinkblech zulässig.

Schornsteine sind in roten Klinkern auszuführen.

Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen.

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper dieselben Materialien und Farben zu verwenden.

(6.7.12) Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind nur hinter der straßenseitigen Gebäudekante bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

(6.7.13) Gebäudetiefe

Mit Ausnahme der Grundstücke Große Weinmeisterstraße 23 bis 26 darf die Tiefe der Hauptgebäude 10 m nicht überschreiten.

Anbauten dürfen dort nicht mehr als 3,50 m über die hintere Gebäudekante hinausreichen, die Breite von Anbauten darf 3,50 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Grundstücke Große Weinmeisterstraße 51 bis 57 sowie der gesamten Persiusstraße innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalschutzsatzung Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996. Damit unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete, einschließlich der baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (§§ 2, 11, 12, 15 DSchG).

Hinweise**1. Bodendenkmale**

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen möglich. "Wer Bodendenkmale entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen." (§ 19 (1) DSchG)

2. Pflanzlisten**Pflanzliste A**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i> in Sorten
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>

Pflanzliste B

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>

Pflanzliste C

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>

Pflanzliste D

Bäume:	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>

Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>