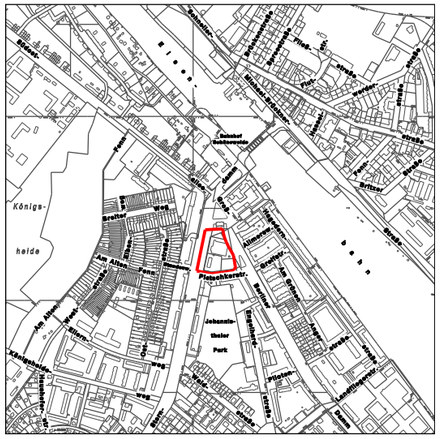
Bebauungsplan 9-21

für das Gelände zwischen Sterndamm, der südlichen Grenze des Grundstücks Sterndamm 27 , der geplanten Straßenbegrenzungslinie Groß-Berliner Damm und Pietschkerstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Übersichtskarte 1:10000



N

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Es sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m² zulässig. Davon sind Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche und davon wiederum höchstens bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter zulässig. Weiterhin sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

2. Im Sondergebiet SO darf die Traufhöhe baulicher Anlagen eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen an den Baulinien in einer Tiefe von mindestens 10,0 m eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht unterschreiten und 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

3. Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche erhalten bleibt.

4. Die Fläche B ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Flucht- und Rettungswege sowie Hauseingänge.

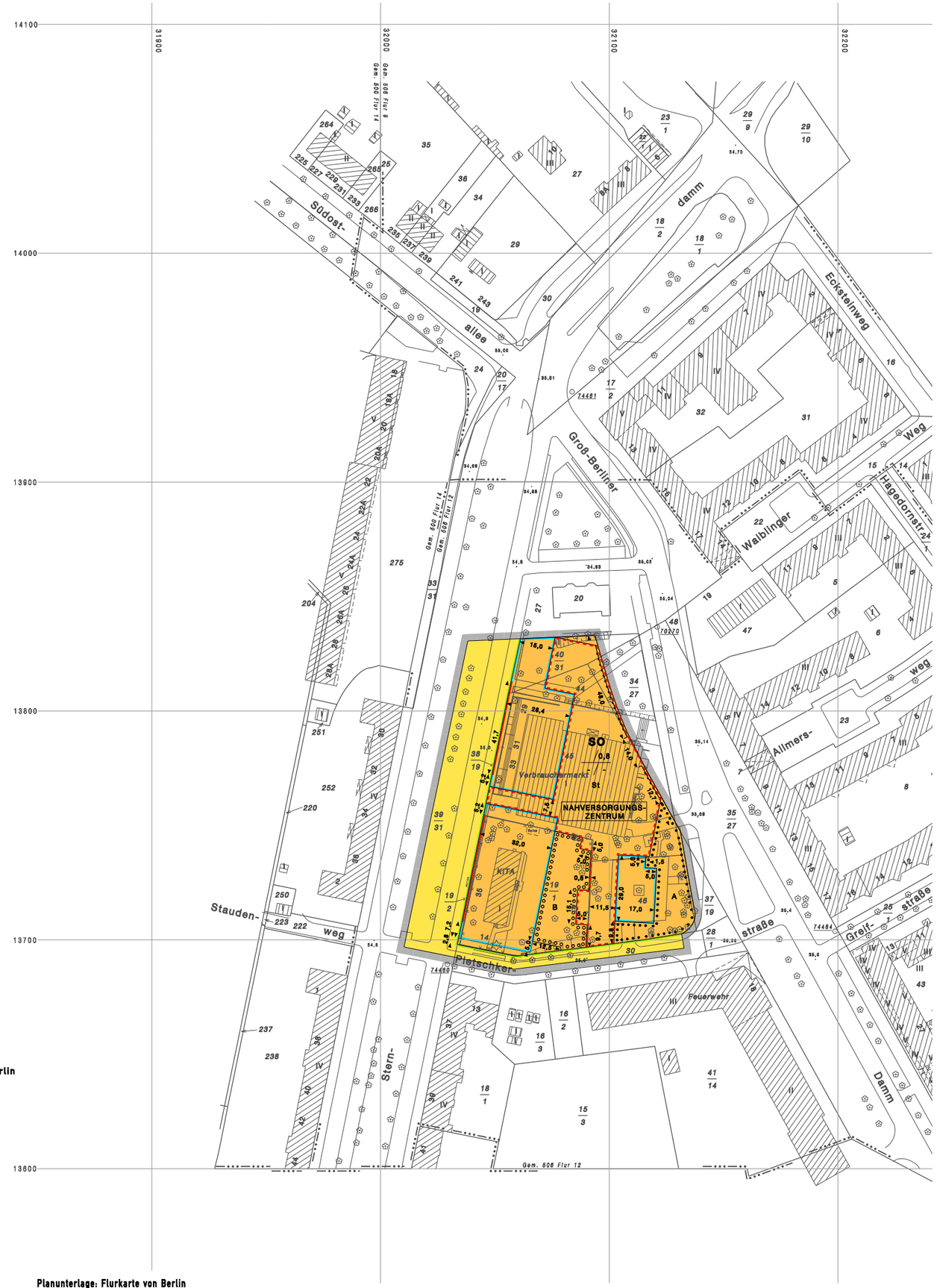
5. Im Sondergebiet SO sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 1.700 m² extensiv zu begrünen.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 9-21,
festgesetzt am 23. April 2007, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag



Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 40610
Stand Februar 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO	WS
Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO	WR
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	WA
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO	WB
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO	MD
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	MI
Kerngebiet	§ 7 BauNVO	MK
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	GE
Industriegebiet	§ 9 BauNVO	GI
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauNVO	SO
z.B.		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO	SO
z.B.		UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	GF Abs.7 Nr.2 BauNGB	WR ZWo
Geschossflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,8 bis 1,7
Geschossfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 900m²
Baumassenzahl	z.B.	5,0
Baumasse	z.B.	max 4800m³

Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Grundfläche	z.B. GR 100m²
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 Doppelhäuser zulässig	D
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Höchstmaß	
Traufhöhe	z.B. TH 12,4m Über Bezug
Firsthöhe	z.B. FH 83,0m Über NHN
Oberkante	z.B. OK 134,3m Über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 114,0m bis 124,0m Über NHN
zwingend	z.B. (OK) 134,0m Über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
z.B. Öffentliche Parkfläche	
z.B.	FUßGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G — z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserfläche

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtflächen
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosszahl Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze Gem
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosszahl GGa 1

Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §7 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 38,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für
Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosszahl Ga 2 DG
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GaGel

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Naturdenkmal	
Geschützter Landschaftsbestandteil	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erholungsgebiet	
Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Bahnanlage — auch	
Straßenbahn	

Eintragung als Vorschlag

Gebäude	Hochstraße
Stellplatz St	Tiefstraße
Garage z.B. Ga 1	Brücke
Tiefgarage z.B. TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)
Kinderspielplatz K	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Parkhaus	Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer z.B. Teich	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 36,4	Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 40, 84/7 Flur 16
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnummer z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. F.N.D.	Mauer, Stützmauer
Schornstein	Böschung
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 8. Februar 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde
Schomann
stellv. Amtsleiter

Stadtplanungsamt
Maltzahn
stellv. Amtsleiterin

Stahr
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.02.2006 bis einschließlich 27.03.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 18.05.2006 beschlossen.
Berlin, den 29. Mai 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin,den 23. April 2007

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Gabriele Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 20.04.2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 233 verkündet worden.