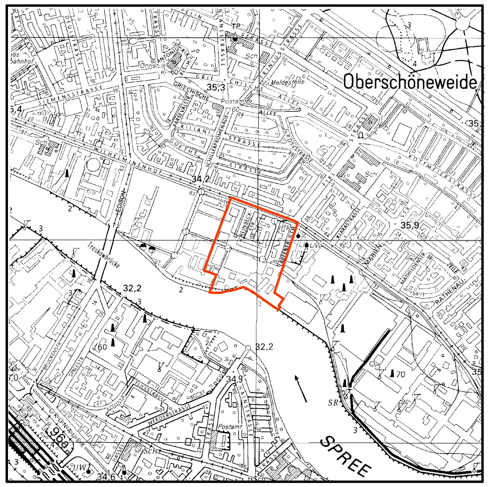
Bebauungsplan 9 – 3

für das Gelände zwischen Wilhelminenhofstraße, Laufener Straße, den Flurstücken 122 und 150, Gemarkung 515, Flur 479, Spree, den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 83 sowie der Laufener Straße im Bezirk Treptow–Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide

Übersichtskarte 1 : 10000



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 9–3,
festgesetzt am 17. Dezember 2008, übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Kunsthalle" dienen der Anlage eines Zentrums für Ausstellungstätigkeiten und den damit verbundenen Einrichtungen.
   Zulässig sind:
   - Ausstellungsräume,
   - Galerien,
   - Ateliers,
   - Büro- und Geschäftsräume,
   - Einzelhandelsbetriebe für Kunst und Kultur,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

   Im Sondergebiet SO 1 sind außerdem zulässig:
   - Unterkünfte für Besucher und Nutzer der Kultur- und Kunsthalle,
   - eine Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst,
   - Wohnungen für Schüler und Stipendiaten der Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst.
2. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
4. Auf der Fläche ABCDA ist die Errichtung eines Vordaches mit einer maximalen Höhe von 47,2 m über NHN zulässig.
5. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker, Wintergärten, Loggien, Balkone und architektonische Gliederungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche und ansonsten bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenzen dürfen nicht mehr als 33 % der Gebäudelänge betragen und jeweils nicht länger als 10,0 m sein.
6. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Aufzugsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenze dürfen nicht länger als 2,0 m sein und sich nicht zur Straßenverkehrsfläche orientieren.
7. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen im Mischgebiet MI 3.
8. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 und im Sondergebiet SO 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze nicht zulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

1. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 gilt die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin vom 20. Juli 2004, (GVBl. vom 22. Dezember 2004, S. 504.).
2. Die Grundstücke des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flurstücke 9005, 9006 und 9007, Gemarkung Köpenick, Flur 470 und des Flurstücks 149, Gemarkung Köpenick, Flur 479 liegen gemäß der 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1995, (GVBl. vom 09. November 1995, S. 711), im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m)

9 – 3

Planunterlage: ALK Berlin und ergänzende Eintragungen
Stand: Mai 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt
vom 01. August 2006 mit Änderungen
vom 27. November 2007
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z. B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z. B. 0,7
  - als Mindest- und Höchstmaß z. B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z. B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z. B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z. B. 3,0
- Baumasse z. B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z. B. 0,4
- Grundfläche z. B. GR 100 m²
- 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z. B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z. B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z. B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z. B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z. B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf z. B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z. B. öffentliche Parkfläche P
  - z. B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- 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

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

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- 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
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Bogenanfang
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z. B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Spielplatz
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Koordinatenpunkte

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z. B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z. B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z. B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N. D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z. B. 60, 96/9, Flur 10
- Grundstücksnummer z. B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- 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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 17. Mai 2006
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde — *Hoogen*, Amtsleiter
Schmitz, Bezirksstadtrat
Stadtplanungsamt — *Löbel*, Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13. 06. 2006 bis einschließlich 12. 07. 2006 und erneut in der Zeit vom 30. 11. 2007 bis einschließlich 14. 12. 2007 mit dem Deckblatt vom 01. August 2006 und den Änderungen vom 27. November 2007 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 01. August 2006 am 31. 08. 2006 beschlossen und erneut mit dem Deckblatt vom 01. August 2006 und den Änderungen vom 27. November 2007 am 26. 06. 2008 beschlossen.
Berlin, den 17. Oktober 2006 / 04. August 2008
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel / Löbel
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 17. Dezember 2008
Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin

Gabriele Schöttler, Bezirksbürgermeisterin
Rainer Hölmer, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 27. 01. 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 12 verkündet worden.