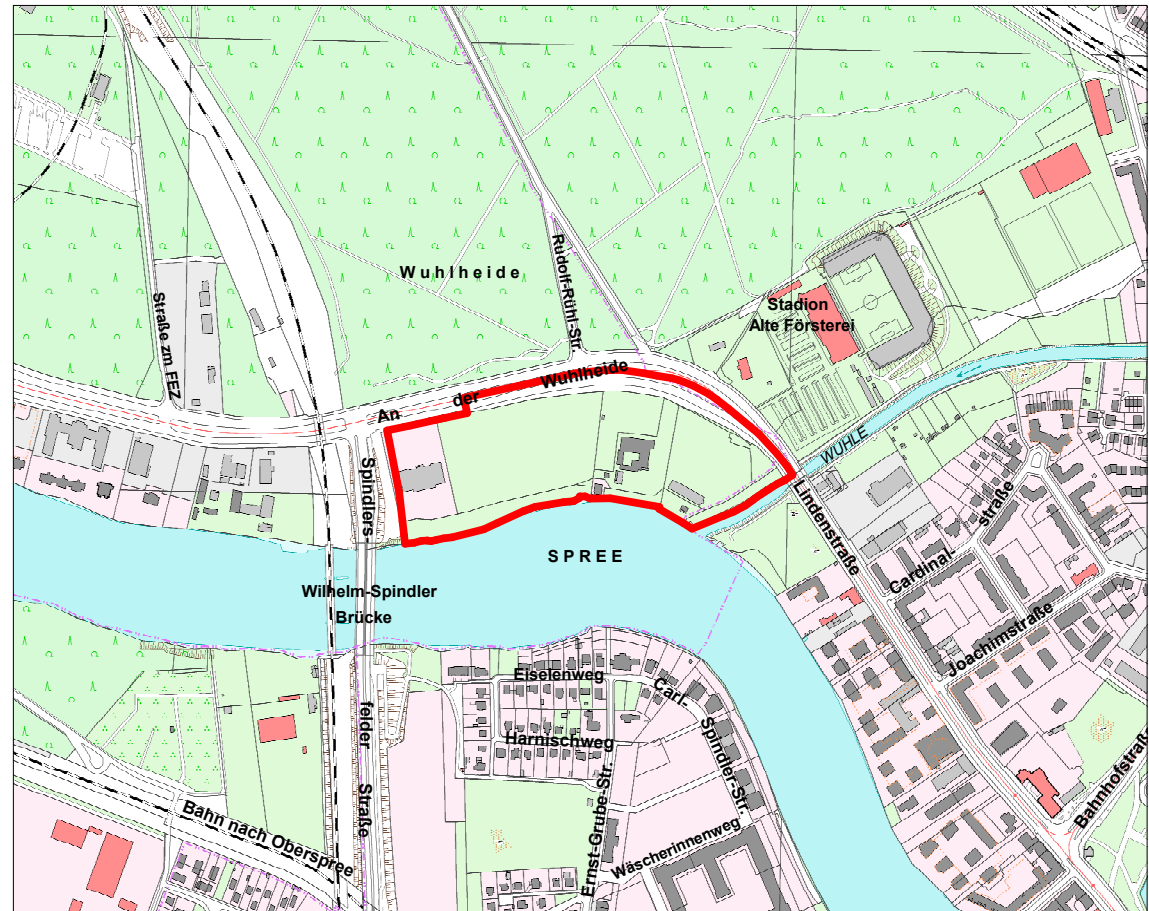


Übersichtskarte 1:10000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ dient den Anlagen eines Leistungszentrums für Sport und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:
 - Trainingshalle mit Umkleideräumen,
 - Geräteräume,
 - Räume für Sanitäter,
 - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
 - Schulungsräume,
 - Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Sportleistungszentrums mit max. 60 Schlafplätzen,
 - Küche,
 - Werkstatträume, Proberäume, Ton- und Filmstudio,
 - sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Sportleistungszentrum dienen.Ausnahme: Ausnahmen können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:
 - Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,
 - Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile.
- Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:
 - Vereins-Clubräume,
 - Multifunktionsräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Festsaal, Versammlungsräume,
 - Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Jugendzentrums mit max. 35 Schlafplätzen,
 - Probe- und Ausbildungsräume,
 - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
 - Tonstudio/Filmstudio,
 - Werkstätten
 - sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Jugendzentrum dienen.
- Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:
 - Vereins-Clubräume,
 - Multifunktionsräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume.
- Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:
 - Werkstätten,
 - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
 - eine mehrgeschossige Mehrzweckanlage für sportliche Nutzungen und zum Abstellen von PKW für maximal 200 Stellplätze,
 - gedeckte und ungedeckte Sportanlagen und die damit verbundenen Einrichtungen.Ausnahme: Ausnahmen können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:
 - Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,
 - Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile,
 - Baumhäuser.
- Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dient der Errichtung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen und den damit verbundenen Einrichtungen.
- Auf der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.
- Im Sondergebiet SO 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Innerhalb der Sondergebiete sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A, B, C, D und E ist der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Errichtung eines Weges kann innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E von der Pflanzbindung ausnahmsweise abgesehen werden.

- Innerhalb der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und in der Weise durch Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumreihe vorhanden ist. Bei Abgang sind die Bäume am Standort zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Die Fläche zum Anpflanzen ist unter Einbeziehung vorhandener Bäume dicht mit hochwachsenden, heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 70 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3 und S4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzbereiches für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

Hinweis 1:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11, und 12 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Februar 2022 empfohlen.

Hinweis 2:
Vor Durchführung von baulichen Eingriffen ist das Gebiet durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.



Planunterlage: Flurkarte von Berlin (ALKIS)
Stand: Oktober 2023
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

Abzeichnung

In dieser Abzeichnung sind die redaktionellen Anpassungen vom 07.05.2024 und vom 31.10.2024 eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 9-48, festgesetzt am 15.01.2025, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Bebauungsplan 9-48

für das Gelände zwischen

An der Wuhlheide, Wuhle, Spree und
Spindlersfelder Straße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufürn, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinanliegendes Wohngebiet	(S 1 BauV) WR 1
Reines Wohngebiet	(S 1 BauV) WR 2
Allgemeines Wohngebiet	(S 1 BauV) WA 1
Besonderes Wohngebiet	(S 1 BauV) WB 1
Dorfgebiet	(S 1 BauV) WD 1
Dorfliche Wohngebiete	(S 1 BauV) MDW 1
Mischgebiet	(S 1 BauV) MW 1
Urbanes Gebiet	(S 1 BauV) UW 1
Kerngebiet	(S 1 BauV) WK 1
Gewerbegebiet	(S 1 BauV) GE 1
Industriegebiet	(S 1 BauV) IG 1
Sondergebiet (Erhöhung)	(S 1 BauV) SO 1
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 2
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 3
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 4
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 5
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 6
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 7
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 8
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 9
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 10
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 11
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 12
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 13
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 14
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 15
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 16
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 17
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 18
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 19
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 20
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 21
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 22
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 23
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 24
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 25
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 26
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 27
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 28
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 29
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 30
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 31
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 32
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 33
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 34
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 35
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 36
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 37
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 38
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 39
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 40
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 41
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 42
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 43
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 44
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 45
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 46
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 47
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 48
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 49
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 50
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 51
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 52
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 53
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 54
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 55
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 56
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 57
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 58
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 59
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 60
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 61
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 62
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 63
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 64
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 65
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 66
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 67
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 68
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 69
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 70
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 71
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 72
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 73
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 74
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 75
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 76
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 77
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 78
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 79
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 80
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 81
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 82
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 83
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 84
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 85
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 86
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 87
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 88
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 89
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 90
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 91
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 92
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 93
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 94
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 95
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 96
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 97
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 98
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 99
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 100
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 101
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 102
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 103
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 104
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 105
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 106
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 107
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 108
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 109
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 110
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 111
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 112
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 113
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 114
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 115
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 116
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 117
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 118
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 119
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 120
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 121
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 122
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 123
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 124
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 125
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 126
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 127
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 128
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 129
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 130
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 131
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 132
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 133
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 134
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 135
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 136
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 137
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 138
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 139
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 140
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 141
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 142
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 143
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 144
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 145
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 146
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 147
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 148
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 149
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 150
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 151
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 152
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 153
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 154
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 155
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 156
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 157
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 158
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 159
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 160
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 161
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 162
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 163
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 164
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 165
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 166
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 167
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 168
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 169
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 170
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 171
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 172
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 173
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 174
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 175
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 176
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 177
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 178
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 179
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 180
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 181
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 182
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 183
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 184
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 185
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 186
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 187
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 188
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 189
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 190
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 191
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 192
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 193
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 194
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 195
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 196
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 197
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 198
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 199
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 200
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 201
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 202
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 203
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 204
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 205
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 206
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 207
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 208
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 209
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 210
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 211
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 212
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 213
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 214
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 215
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 216
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 217
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 218
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 219
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 220
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 221
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 222
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 223
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 224
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 225
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 226
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 227
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 228
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 229
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 230
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 231
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 232
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 233
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 234
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 235
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 236
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 237
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 238
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 239
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 240
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 241
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 242
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 243
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 244
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 245
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 246
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 247
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 248
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 249
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 250
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 251
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 252
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 253
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 254
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 255
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 256
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 257
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 258
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 259
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 260
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 261
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 262
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 263
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 264
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 265
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 266
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 267
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 268
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 269
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 270
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 271
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 272
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 273
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 274
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 275
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 276
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 277
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 278
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 279
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 280
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 281
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 282
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 283
Sondergebiet	(S 1 BauV) SO 284
Sondergebiet	(S 1 BauV)