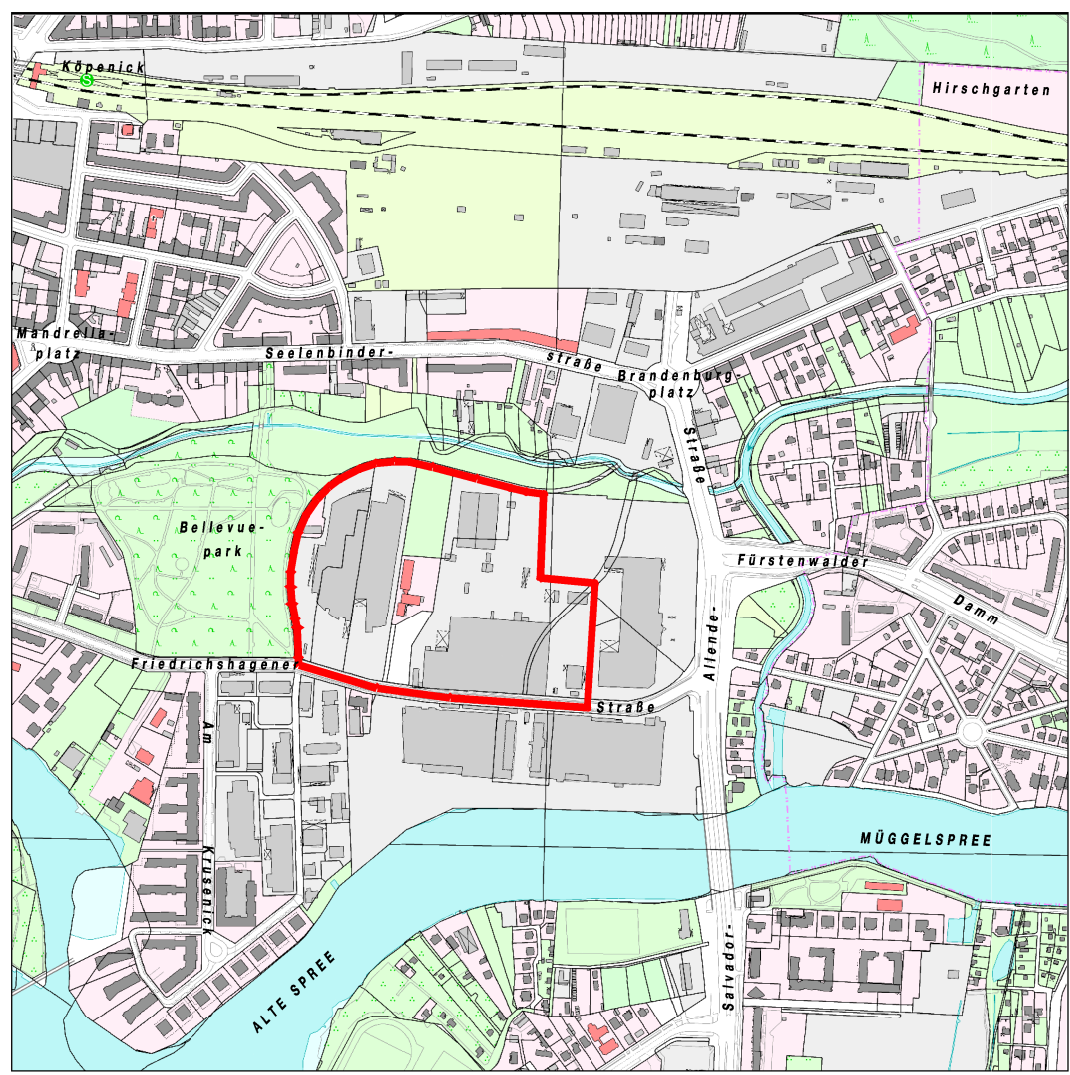




Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätigkeiten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,38.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten (gemäß Anhang 1, Ziffer 1.1 und 2 der Ausführungsverordnungen über großflächigen Einzelhandel für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 S. 1334-1348):

4.1 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente
 - Kraftwagen (50.10.3)
 - Kraftwagen und Zubehör (50.30.3)
 - Krafträder, Krafttradeteile und -zubehör (50.40.3)
 - Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge (aus Unterklasse 50.50.2)
 - Wohnmöbel (52.44.1)
 - Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten (aus Unterklasse 52.44.3)
 - elektrotechnische Erzeugnisse (aus Unterklasse 52.45.1)
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)
 - Anstrichmittel (52.46.2)
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör (52.46.3)
 - Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumenpflanze in Verkaufsräumen (52.49.1)
 - Sport- und Freizeitboote und Zubehör (aus Unterklasse 52.49.8)
 - Büromöbel und Brennstoffe (aus Unterklasse 52.49.9)
4.2 zentrenrelevante Randsortimente
 - Beleuchtungsartikel (52.44.2)
 - Haushaltsgegenstände (52.44.3)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
 - Heimtextilien (52.44.7)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (52.45)
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel (52.48.2)
 - Topfpflanzen und Blumenpflanze in Verkaufsräumen (aus Unterklasse 52.49.1)
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
 - Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (52.49.8).
Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am jeweiligen Kernsortiment darf 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.
- Für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Neben-, Büro-, Verwaltungs- und Werkstatträume sowie Lagerräume.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4.4 Schank- und Speisewirtschaften.

4.5 sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für Bildung" dient vorwiegend Seminar- und Schulungswecken.

Zulässig sind:

5.1 Räume für den Seminar- und Schulungsbetrieb.

5.2 einzelne Räume für freie Berufe sofern sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

5.3 Wohnräume für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.

5.4 Geschäfts- und Büroräume.

5.5 Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" und im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Für das Sondergebiet SO 2 "Einrichtungen für Bildung" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einnahme dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,0 nicht überschritten wird.
- Im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum", im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen" können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

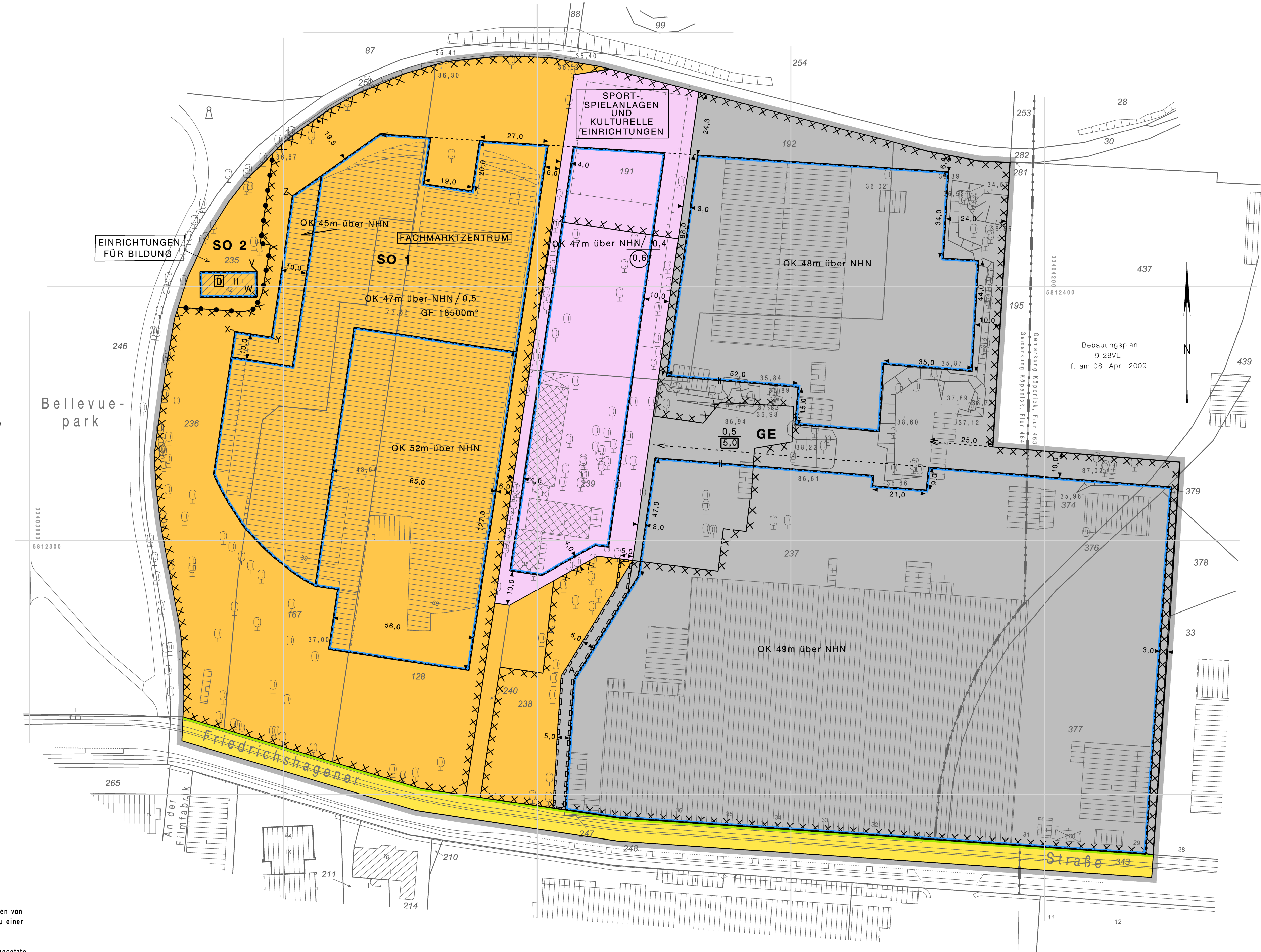
- An die Baugrenze darf zwischen den Punkten V, W bezogen auf die Höhe der baulichen Anlage mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Gewerbegebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Friedrichshager Straße orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 17 m ab Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshager Straße, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen.
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.
- Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag, Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrsschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

- Im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" sind mindestens 2.000 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu begrünenden Fläche ist die vorhandene Dachbegrünung einzurechnen.

- Im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Außenwandflächen sind im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" zwischen den Punkten X, Y, Z mit selbst-klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Wandbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum" und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechseldes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, sind eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und einzuhaltende Auflagen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 23. Mai 2018 empfohlen.
- Das Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Abzeichnung

in dieser Abzeichnung sind die redaktionellen Berichtigungen vom 30.08.2018 eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 9-65, festgesetzt am 04. Oktober 2018, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Bebauungsplan 9-65

für die Grundstücke
Friedrichshager Straße 29-39 und 42
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen		Grundflächenzahl		Baulinie	
Kleinsiedlungsgebiet	0,2 BauVVO	WS	z.B. 0,4	Baulinie	(127 Abs. 2 Satz 1 BauVVO)
Reines Wohngebiet	0,3 BauVVO	WR	z.B. 0,4	Baugrenze	(127 Abs. 2 Satz 1 BauVVO)
Allgemeines Wohngebiet	0,4 BauVVO	WA	z.B. 0,4	Linie zur Abgrenzung d. Umlanges von Abweichungen	(127 Abs. 3 Satz 3 BauVVO)
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauVVO	WB	z.B. III	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	als Höchstmaß
Dorfgebiet	0,5 BauVVO	WD	z.B. III-V		
Mischgebiet	0,6 BauVVO	MI	z.B. III-V		
Kerngebiet	0,7 BauVVO	MK	z.B. III-V		
Gewerbegebiet	0,8 BauVVO	GE	z.B. III-V		
Industriegebiet	0,9 BauVVO	GI	z.B. III-V		
Sondergebiet (Erholung)	0,10 BauVVO	SO	z.B. III-V		
Sonstige Sondergebiete	0,11 BauVVO	SO	z.B. III-V		

Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Jugendfreizeithelm	z.B. 0,4	Sport- und Spielanlagen	z.B. 0,4
Straßenverkehrsflächen	z.B. 0,4	Straßenbegrenzungslinie	z.B. 0,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,4	Bereich ohne Einfahrt	z.B. 0,4
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. 0,4	Bereich ohne Ausfahrt	z.B. 0,4
Private Verkehrsflächen	z.B. 0,4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. 0,4
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	z.B. 0,4	Öffentliche und private Grünflächen	z.B. 0,4
z.B. Gasdruckregler	z.B. 0,4	Öffentliche Parkanlage	z.B. 0,4
Umpfannenwerk	z.B. 0,4	Private Dauerkleingärten	z.B. 0,4
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. 0,4	Flächen für Wald	z.B. 0,4
Hochspannungsleitung	z.B. 0,4	Wasserfläche	z.B. 0,4

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft	
Umgrenzung von FL zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0,4
Anpflanzen von Bäumen	z.B. 0,4
sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0,4
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. 0,4
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. 0,4
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. 0,4
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. 0,4
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen	z.B. 0,4
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	z.B. 0,4
Garagen mit Dachstellplätzen	z.B. 0,4
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. 0,4
Gemeinschaftsgaragen	z.B. 0,4

Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. 0,4
Arkade	z.B. 0,4
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN) z.B. 36,4	z.B. 0,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	z.B. 0,4
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. 0,4
Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Dachstellplätzen	z.B. 0,4
Tiefgaragen	z.B. 0,4
Gemeinschaftstiefgaragen	z.B. 0,4
Gemeinschaftsanlagen	z.B. 0,4

Nachrichtliche Übernahmen	
Naturschutzgebiet	z.B. 0,4
Landschaftsschutzgebiet	z.B. 0,4
Naturschutzgebiet	z.B. 0,4
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. 0,4
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. 0,4
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. 0,4
Erhaltungsbereich	z.B. 0,4

Eintragung als Vorschlag	
Gebäude	z.B. 0,4
Stellplatz	z.B. 0,4
Garage	z.B. 0,4
Tiefgarage	z.B. 0,4
Kinderplatz	z.B. 0,4

Planunterlage	
Wohngebäude	z.B. 0,4
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. 0,4
Öffentliches Gebäude	z.B. 0,4
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. 0,4
Brücke	z.B. 0,4
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. 0,4
Laubbaum, Nadelbaum	z.B. 0,4
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	z.B. 0,4
Straßen	z.B. 0,4
Zaun, Hecke	z.B. 0,4
Hochspannungsmast	z.B. 0,4

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 5. Juni 2018

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Christian Rentsch Leiter	Rainer Hölmer Leiterin
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.04.2018 bis einschließlich 24.07.2018 öffentlich ausgelegt.	
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit der redaktionellen Berichtigung vom 30.08.2018 am 27.09.2018 beschlossen.	
Berlin, den 04. Oktober 2018	
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung	
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	Sabine Tillack Leiterin
Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.	
Berlin, den 04. Oktober 2018	
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin	
Oliver Igel Bezirksbürgermeister	Rainer Hölmer Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 11.10.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 574 verkündet worden.	

