

Bebauungsplan XV-12

FÜR DAS GELÄNDE ZWISCHEN BOUCHESTRASSE, KARL-KUNGER-STRASSE, ELSSENSTRASSE UND BEZIRKSGRENZE ZU NEUKÖLLN IM BEZIRK TREPTOW, ORTSTEIL ALT-TREPTOW

Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur im ersten Vollgeschoß zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 56 m über NN und eine Firsthöhe von 61 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 für die den öffentlichen Park zugewandten Seiten des fünfgeschossigen Baukörpers und in allgemeinen Wohngebiet WA 3 für die den öffentlichen Park zugewandten Seiten des viergeschossigen Baukörpers kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone/Erker/Veranden mit einer Tiefe bis zu 2 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
- Die zur Bouchestraße, Elsenstraße und zur Heidelberger Straße führenden Luftgeschosse müssen eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 3,50 m freihalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tonne Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für den eingeschossigen Baukörper und in allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist für den viergeschossigen Baukörper nur ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hinweise:

- Es wird empfohlen, die geschlossenen Siebelflächen der bestehenden Gebäude Seitenflügel Elsenstraße 38 (Flurstück 95), Guergebäude Elsenstraße 40 (Flurstück 93), Sporthalle (Flurstück 188) und Guergebäude Elsenstraße 37 (Flurstück 97) mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
- Es wird empfohlen, auf den Flächen für den Gemeinbedarf die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Es wird empfohlen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 sowie der Empfehlungen Nr. 1 und 3 wird die Verwendung von Arten der Begründung zum Bebauungsplan beige-fügte Pflanzliste empfohlen.

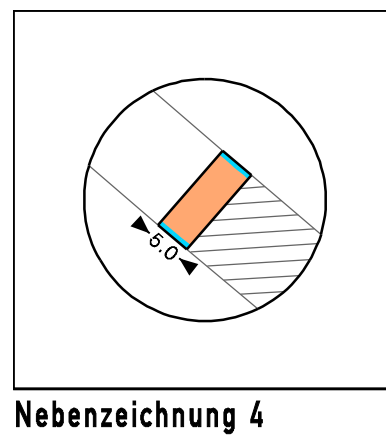
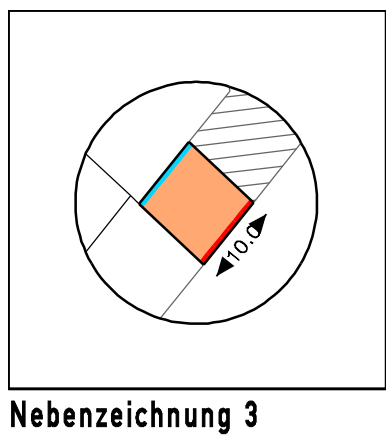
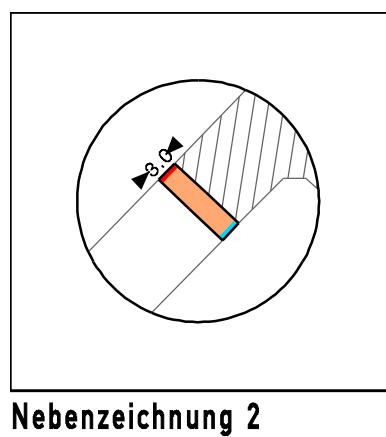
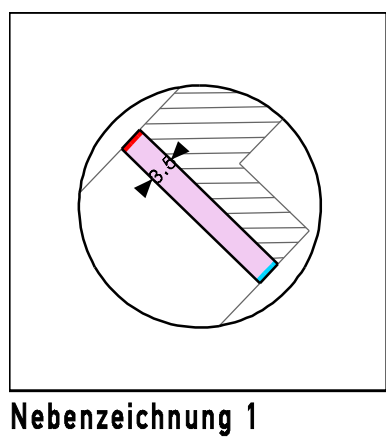
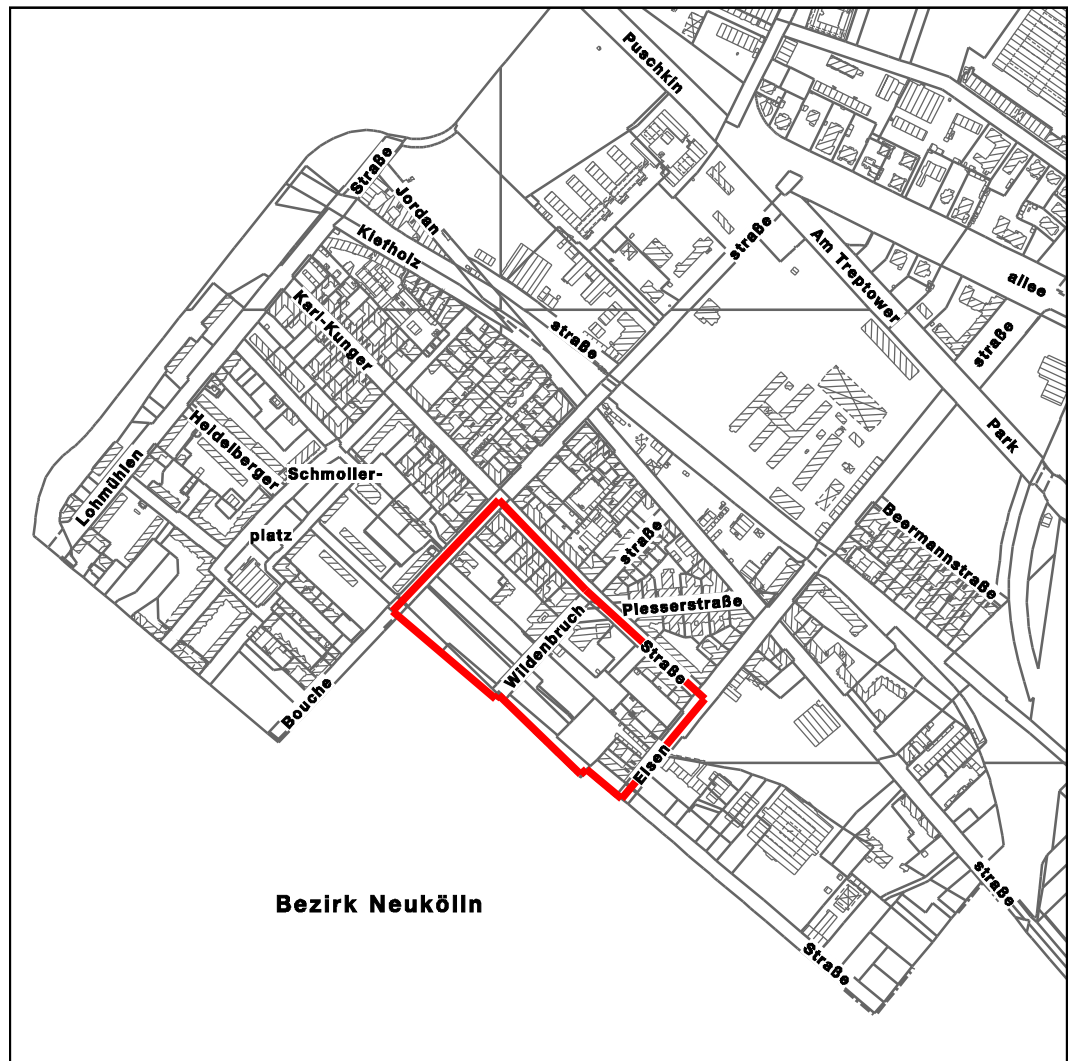
Baulinien und Baugrenzen ab dem zul. II. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 1

Baulinien und Baugrenzen für das zul. II. bis V. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 2

Baulinien und Baugrenzen für das zul. II. bis V. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 3

Baugrenzen für das zul. II. bis V. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 4

Übersichtskarte 1:10000

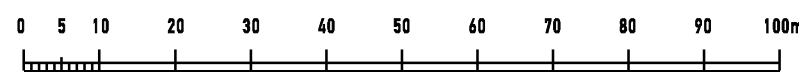


Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-12, festgesetzt am 02. Mai 2000, übereinstimmt.

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

Im Auftrag

Maßstab 1:1000



Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 41215,41315,41316
Stand 1/1997

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen		Grundflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse		Höhe der baulichen Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet	§ 2 BauVO	WF	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	§ 3 BauVO	WR	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO	WA	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauVO	WB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Dorfgebiet	§ 5 BauVO	WD	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Mischgebiet	§ 6 BauVO	ME	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Karportgebiet	§ 7 BauVO	KE	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gewerbegebiet	§ 8 BauVO	GE	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GI	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	SO	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Sonstige Sondergebiete	§ 11 BauVO	SO	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Art 1 Nr. 4 BauVO)		WN	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geschäftlichenzahl		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
als Höchstmaß		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
als Mindest- und Höchstmaß		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geschäftliche		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
als Höchstmaß		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
als Mindest- und Höchstmaß		WG	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baumassenzahl		BA	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baumasse		BA	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Flächen für den Gemeinbedarf		GB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Verkehrsflächen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenverkehrsflächen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Private Verkehrsflächen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
z.B. Gasdruckregler		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
z.B. Trafostation		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Anpflanzen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Bäume		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Sonstige Bepflanzungen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Sonstige Festsetzungen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Garagen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gemeinschaftsstellplätze		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gemeinschaftsgaragen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Garagengebäude mit Dachstellplätzen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Tiefgaragen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gemeinschaftstiefgaragen mit Anlage der Bauteile		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gemeinschaftsanlagen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Luftraumgrenzen zu benachbarten Flächen		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Arkade		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung von Naturschutzgebieten		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Landesschutzgebiete		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gesamtanlagen (Denkmalschutzbereich)		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Naturdenkmal		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baudenkmal		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Bahnanlage		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenbahn		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Eintragung als Vorschlag		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gebäude		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Stellplatz		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Garage		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Tiefgarage		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Kinderspielfeld		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Öffentliches Gebäude		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Wohngebäude		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Offene Garage		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Unterirdisches Bauwerk		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Brücke		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gewässer		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geländehöhe, Straßenhöhe		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Freiflächengrenze		VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Naturschutzgebieten	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Landesschutzgebiete	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gesamtanlagen (Denkmalschutzbereich)	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Naturdenkmal	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baudenkmal	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Bahnanlage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenbahn	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Eintragung als Vorschlag	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gebäude	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Stellplatz	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Garage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Tiefgarage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Kinderspielfeld	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Öffentliches Gebäude	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Wohngebäude	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Offene Garage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Unterirdisches Bauwerk	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Brücke	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Gewässer	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Geländehöhe, Straßenhöhe	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Freiflächengrenze	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4

Planunterlage

Grenze von Berlin	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Bezirksgrenze	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Ortssteilgrenze	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Grundstücknummer, Flurstücknummer	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Mauer	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Zaun, Hecke	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Oberirdische Versorgungsanlage	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4
Freiflächengrenze	VB	z.B.	GR	500m²	z.B.	0,4

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 7.4.1997

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt
Vermessungsamt

Plachetta
Amtsleiter/in

Schmitz
Amtsleiter/in

Nitz
stellv. Amtsleiter/in

Both/Thielecke
Amtsleiter/in

Stock
Bezirksbürgermeister

Schmitz
Bezirksstadtrat