Bebauungsplan XV-29a

für das Gelände zwischen den Grundstücken Schönefelder Chaussee 21 und 21A , Warnowstraße 1B/13A und 19A/25A , Usedomstraße 13 und 14 und Ortolfstraße 14, Ortolfstraße, Peenestraße, den Grundstücken Peenestraße 17/19, Usedomstraße 27 und 28 und Wegedornstraße 159/165, Wegedornstraße und Schönefelder Chaussee sowie für die Peenestraße zwischen Usedomstraße und Ortolfstraße und die Wegedornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Wegedornstraße 150

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen außerhalb der Baugrenzen um bis zu zwei Meter auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen.

5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

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

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 30 vom Hundert der Außenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro 650 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

10. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

12. Die Flächen A sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 09.09.2005 empfohlen.

Übersichtskarte 1:10000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Stand November 1993

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20. September 2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-27a vom 18.8.1995 übereinstimmt.

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

Im Auftrag

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	§ 1 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	gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB	WR ZWo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	2,4
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	2,4 bis 3,1
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 800m²
Baumassenzahl	z.B.	5,0
Baumasse	z.B.	BM 4000m³
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	PARKANLAGE
Private Verkehrsflächen		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	z.B.	SUMPFAUFWÄRMER
z.B. Gasdruckregler	z.B.	Trafostation

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

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

Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL

Sichtflächen

Mit Rah-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für

Stellplätze	St		
Garagen	Ga	mit Angabe der Anzahl	
Gemeinschaftsstellplätze	GST		
Gemeinschaftsgaragen	GGa	mit Angabe der Anzahl	

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. + 86,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für

Garagen mit Zwischenstellplätzen		mit Angabe der Anzahlen	Ga 2 St
Tiefgaragen		mit Angabe der Anzahlen	TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen		mit Angabe der Anzahlen	GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen	GAnl		

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragung als Vorschlag

Gebäude		Hochstrom	
Stellplatz	St	Tiefbahn	
Garage	Ga	Brücke	
Tiefgarage	TGa	Industriehafen (in Ansicht genommen)	
Kinderspielplatz	K		

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Hauptnutzung und Geschossen	Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Hauptnutzung	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Bauwerk	z.B. Turm	Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NN z.B. 36,4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 24/2 Flur 10 / 49A
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	N.D. N.D.	Meter, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Nachgrenzungsgemarkung		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 15.8.1995

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — **Stadtplanungsamt**

Plachetta — Amtsleiter/in
Schmitz — Amtsleiter/in
i.V. Nitz — Amtsleiter/in

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.8.1995 bis 4.9.1995 und erneut mit dem Deckblatt vom 20. September 2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 11.11.2005 öffentlich ausgelegt und wurde von der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 23.03.2006 mit dem Deckblatt vom 20. September 2005 beschlossen.

Berlin, den 30. März 2006

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

Löbel
Amtsleiter/in

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

Berlin, den 30. Juni 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht — Bezirksbürgermeister
Schmitz — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 19.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.704 verkündet worden.

XV-29a