Bebauungsplan XV-45

(in zwei Blättern)

für das Gelände zwischen Berliner Außenring, Bohnsdorfer Weg, den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 118 und Klettenberger Straße 37, Klettenberger Straße, den Grundstücken Klettenberger Straße 34 und Müngersdorfer Straße 31, Müngersdorfer Straße, Ewaldstraße, Weidenweg, Coloniaallee sowie für die Wegedornstraße zwischen Südostgrenze des Berliner Außenrings und dem Grundstück Wegedornstraße 286 und für die Kalker Straße zwischen Weidenweg und Ewaldstraße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die in §6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. In den allgeneinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und WA 8 bis WA 9 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen - und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Bereichen mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12, in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Fläche W1 W2 W3 W4 W1.

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

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

7. Auf der Fläche R1 R2 R3 R4 R1 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten, dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,20 m über NHN liegt. Auf der Fläche R2 R5 R6 R7 R8 R9 R3 R2 ist ein Schallschutzbauwerk zu errichten , dessen Oberkante in einem Abstand von maximal 1 m von der Eigentumsgrenze der Deutschen Bahn AG verlaufend mindestens 52,30 m über NHN liegt. Die der Deutschen Bahn zugewandten Flächen der Schallschutzbauwerke sind hochabsorbierend (d.h. der von der Wandfläche reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf diese Fläche auftretende Schall haben) auszuführen.

8. Im Mischgebiet MI 3 sind die Dachflächen des eingeschossigen Baukörpers extensiv zu begrünen.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen. Die Erdschicht über den Garagen muss mindestens 0,4 m betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

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

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 ist pro 330 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.

12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

14. Die Flächen P2 und P3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

15. Die Flächen P1, G1, G2 und N sind mit einem Gehrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

16. Die Flächen P5 und P4 sind, mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

17. Die Flächen L1, L2, L3, M, P, Q, U, V, W sowie K1 K3 K4 K6 K7 K8 K9 K1 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

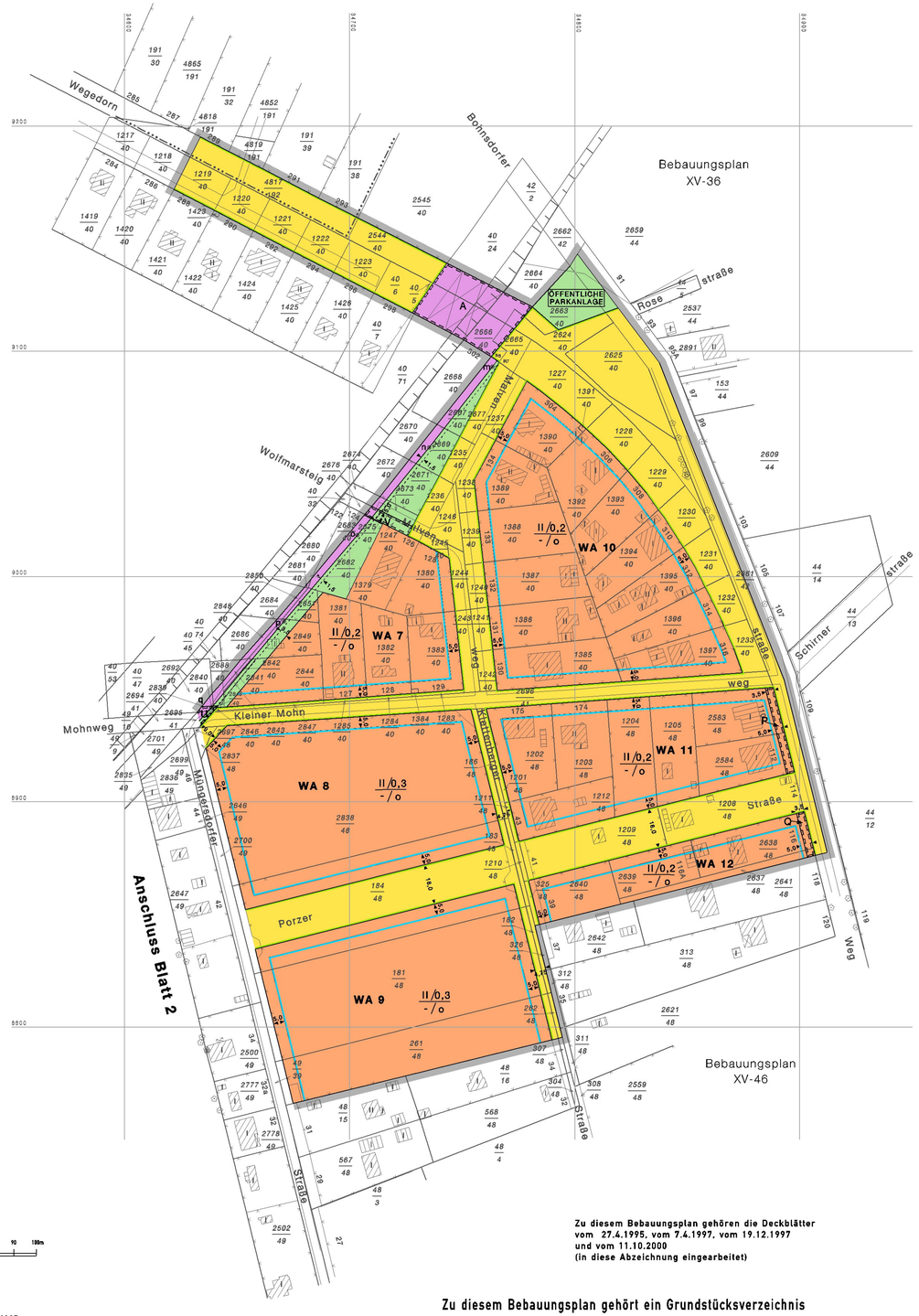
18. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung K2 K3 K4 K5 K2 dient der Erschließung des Grundstücks Müngersdorfer Straße 18.

19. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, Erker, Veranden, Treppenhäuser und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1.5 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

20. Die Fläche P4 ist, mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze , mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

21. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 . 11 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 11.10.2000 empfohlen.



Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 27.4.1995, vom 7.4.1997, vom 19.12.1997 und vom 11.10.2000 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

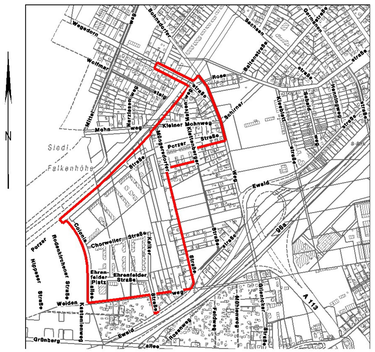
Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 30107,30207,30208,30307
Stand Juli 1994

XV-45 Blatt1

Übersichtskarte 1:10000



Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-45 Blatt 1 vom 3.5.1995 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodenordnungsbehörde

Im Auftrag

--- K O O R D I N A T E N V E R Z E I C H N I S ---

Koordinatensystem: Soldner Berlin 88

PUNKTNUMMER	R	H	Bemerkungen
a	34647.9	8831.2	
b	34601.8	8813.4	
c	34560.9	8765.5	
d	34293.7	8543.5	
e	34337.0	8477.9	
f	34346.9	8455.2	
g	34352.4	8440.0	
h	34360.7	8408.6	r=299.3 m
i	34367.1	8347.1	
j	34430.1	8322.7	
k	34597.7	8322.8	
l	34597.2	8500.1	
m	34763.5	9093.2	
n	34735.4	9057.3	
o	34703.5	9018.4	
p	34670.9	8980.1	
q	34838.6	8941.7	
r	34607.1	8907.7	

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet § 1 BauNVO WS
Reines Wohngebiet § 1 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. WOCHENEND-HAUSGEBIET
Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen GF Abs.1 W-2 BauGB WN
z.B. ZWo
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (0.7)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 5.0
Baumasse z.B. BM 4200m³
Grundflächenzahl z.B. 0.4
Grundfläche z.B. GR 100m²
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 E
Nur Doppelhäuser zulässig D
Nur Hausgruppen zulässig H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12.5m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 15.5m über NHN
Oberkante z.B. OK 13.5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. TH 5.0m bis 7.0m über NHN
zwingend z.B. (OK) 13.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Straßenseite

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. Gasdruckregler GD z.B. Trafostation T
z.B. UMSPANNWERK

Flächen für Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

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

Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige 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 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 Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosszahl Ga 2
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosszahl GGa 1

Umgrenzung von Fl. 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 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. ⊙ 36.4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für
Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosszahl Ga 3 Dr
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwasgewinnung) GS
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragung als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 3
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Geschoßfläche
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NH z.B. 35.4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Scherenzeile
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 68, Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 6/9A
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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 3.5.1995

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abteilung Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

Plachetta
Amtsleiterin

i.V. Nitz
Amtsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde mit einem Deckblatt vom 27.4.1995 in der Zeit vom 8.5.1995 bis einschließlich 22.5.1995 und erneut mit einem Deckblatt vom 27 4.1995 und je einem Deckblatt vom 7.4.1997 in der Zeit vom 28.4.1997 bis einschließlich 14.5.1997 und erneut mit einem Deckblatt vom 27.4.1995 und je einem Deckblatt vom 7.4.1997 und vom 19.12.1997 in der Zeit vom 6.3.1998 bis einschließlich 21.1.1998 und erneut mit einem Deckblatt vom 27.4.1995 und je einem Deckblatt vom 7.4.1997, vom 19.12.1997 und vom 11.10.2000 in der Zeit vom 20.11.2000 bis einschließlich 19.12.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 27.4.1995, 7.4.1997 und 19.12.1997 am 22.09.1999 und erneut mit einem Deckblatt vom 27.4.1995 und je einem Deckblatt vom 7.4.1997, vom 19.12.1997 und vom 11.10.2000 am 29.4.2004 beschlossen.

Berlin, den 10.04.2000

Bezirksamt Treptow v. Berlin
Abt. Bau- Wohnungswesen und Umwelt
Stadtplanungsamt

Both
Amtsleiterin

Berlin, den 17.Mai 2004

Bezirksamt Treptow-Köpenick v. Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Leuck
Fachbereichsleiterin

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 6. Juli 2005

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht
Bezirksbürgermeister

Schmitz
Bezirksstadtrat

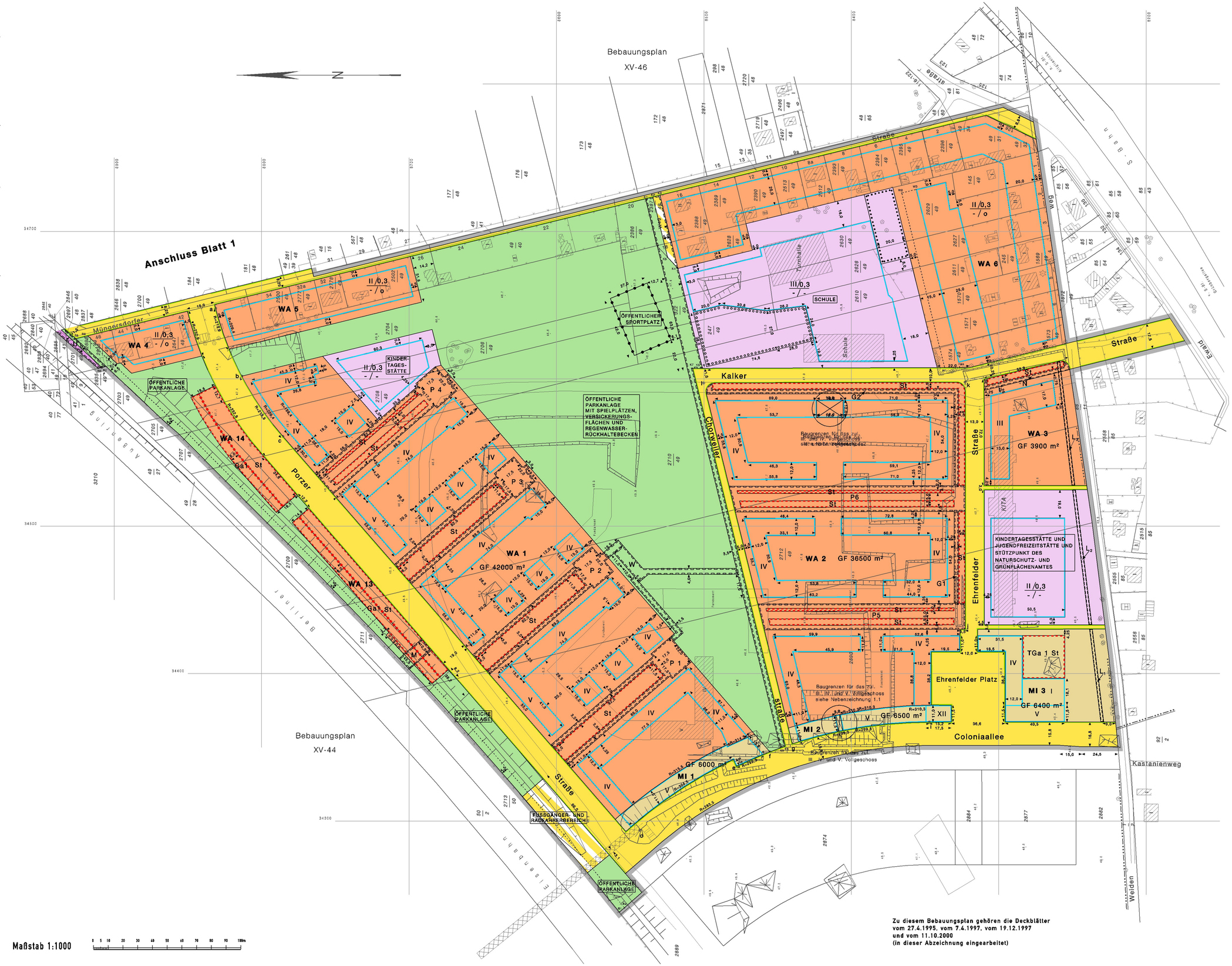
Die Verordnung ist am 22.7.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 411 verkündet worden.

Baugrenzen für das zul. III., IV. und V. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 1.1

Baugrenzen für das zul. III. und IV. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 1.2



Aufgestellt: Berlin, den 3.05.95

Vermessungsamt

Plachetta

Amtsleiter/in

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-45 Blatt 2 vom 3.5.1995 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Vermessungsamt/Bodenordnungsbehörde

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 27.4.1995, vom 7.4.1997, vom 19.12.1997 und vom 11.10.2000 (in dieser Abzeichnung eingearbeitet)

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

XV-45 Blatt2