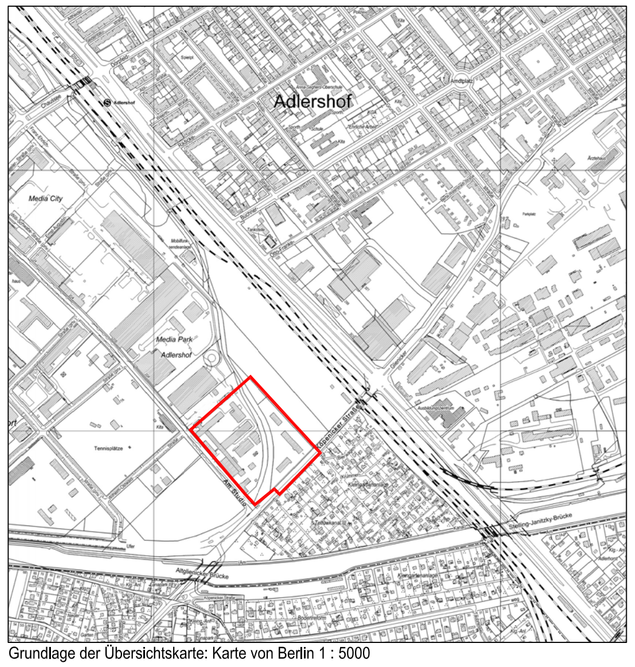
Übersichtskarte 1 : 10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.
2. Im GE 2 sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
3. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
5. In den Gewerbegebieten können Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante bis zu einer Oberkante von 22,0 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
10. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
11. In den Gewerbegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
12. Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Dachterrassen.
13. Befestigungen von Wegen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
14. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und das Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10, 11, 12, 13 und 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Abzeichnung

11 300
11 200
11 100
11 000
34 500
34 600
34 700
34 800
Bebauungsplan XV-51a
f. 30.08.2006
Wilhelm-Ostwald-Straße
Am Studio
Köpenicker Straße
GE 1
OK 18,0 m über Gehweg / 0,6
1.6
GE 2
OK 18,0 m
über Gehweg / 0,6
1.6
A
B
Bebauungsplan XV-51b
f. 24.06.1999
Straßenbegrenzungslinie f. 24.06.1999
Grundstücksgrenze
Gemarkung Groß-Berlin
Flur 1
Flur 2
Flur 3
Flur 4
Flur 5
Flur 6
Flur 7
Flur 8
Flur 9
Flur 10
Flur 11
Flur 12
(Fußgänger)
(Bierwagenweg)
(Radweg)
(Fußweg)
(Fahrbahn)
(Fußgängerweg)
(Radfahrer)
(Fußgänger)
(Radfahrer)
(Fußgänger)
(Radfahrer)
(Fußgänger