Bebauungsplan XV-62

für das Gelände zwischen südöstlichem Ufer des Landwehrkanals, Görlitzer Bahndamm, Lohmühlenstraße und Lohmühlenplatz im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. 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 (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,65 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Spielplätze.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

7. Die Flächen zum Anpflanzen sind dicht mit standortgerechten , hochwachsenden Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

9. Die Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferhain ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

11. Die Flächen A und E I K L E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen B und C D E F G H C dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Hinweise:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 7, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 11.07.2005 empfohlen.

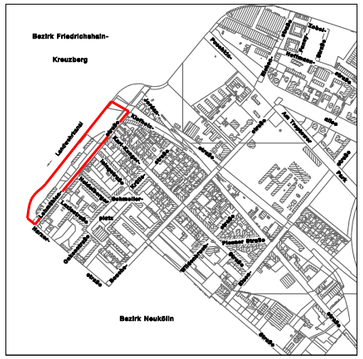
2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Zwecke ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau , Fugenverguss , Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich entlang des Landwehrkanals grenzt an den Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Salzufer, Corneliusstraße, Hallesches Ufer, Maybachufer, Landwehrkanal". Der Denkmalschutz umfasst die Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie begrünten Uferstreifen mit Baumpflanzungen und die historischen Geländer (soweit vorhanden).

Übersichtskarte 1:10000



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 41316,41416
Stand April 2005

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet BS WS
Reines Wohngebiet BR WR
Allgemeines Wohngebiet BA WA
Besonderes Wohngebiet BB WB
Dorfgebiet MD MD
Mischgebiet MI MI
Kerngebiet MK MK
Gewerbegebiet GE GE
Industriegebiet GI GI
Sondergebiet (Erholung) SO SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstige Sondergebiete SO SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen GF (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WE 2WE
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (2.4)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2.4) bis (3.1)
Geschossflächen
als Höchstmaß z.B. GF 800m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 800m²
Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. (IV)
Baumassen
als Höchstmaß z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 180m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. IV
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II)-IV
zwingend z.B. V
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Ausnahmen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 16,8m über GHM
Gesamthöhe z.B. GH 19,8m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (TH) 11,4m bis 13,4m über NHN
zwingend z.B. (GH) 19,8m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. AUSBILDUNGSZWECKEN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

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

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. SIELHAUSERN
z.B. Sendemastträger SM z.B. Trafostation TS

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 sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen Sträuchern sonstiger Bepflanzungen
Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen Sträuchern sonstiger 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. SPIELPLATZ
Sichtflächen
MIT Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosszahl Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosszahl GGa 1
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
Artenliste
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. + 69,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für
Garagen mit Angabe der Geschosszahl Ga 2 Ga
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl TGa 1 TGa
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosszahl GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturwerkstandort
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erholungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit wassergefährdenden Stoffen belastet sind
Bebauungsplan nach
Straßenbahn

Eintragung als Vorschlag

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

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Bordsteinkante, Straßenkante in m über NHN z.B. 34,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 26 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 48/4
Mauer, Stützmauer
Gewässer
Gestühle, 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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ausfertigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-62 vom 31. August 2005 übereinstimmt.

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

Im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 31. August 2005

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde		Stadtplanungsamt
Hoogen	**Schmitz**	**Löbel**
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.9.2006 bis einschließlich 19.10.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 30. März 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuche in Verbindung mit §6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuche durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 16. Juni 2006
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht	**Schmitz**
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 444 verkündet worden.