Bebauungsplan XV-64a

für das Gelände zwischen südöstlicher Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, Schnellerstraße, Bahnhof Berlin-Schöneweide und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnungung nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.

2. Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Es sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m² zulässig. Zusätzlich sind Büro- und Verwaltungsnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 2.500 m² zulässig.

3. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und von Fachmärkten nach § 11 Abs.3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Als Kernsortimente sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 3.000 m² zulässig. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

4. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet hat die Oberkante der baulichen Anlagen an der Baulinie mindestens 47,1 m über NHN zu betragen.

5. Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

6. Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 33 vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

7. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Größe von mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht zulässig.

8. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sonst anders genutzter Gebäude nicht mitzurechnen.

9. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

10. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet ist pro 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

11. Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet SO 2 sind mindestens 20 % der Grundfläche, im Sondergebiet SO 1 sind mindestens 30 % der Grundfläche und im Kerngebiet sind mindestens 40 % der Grundfläche als extensive Dachbegrünung anzulegen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

12. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

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

14. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

15. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Sondergebiet SO 1 und im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

16. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet , im Sondergebiet SO 1 und im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

17. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind die Sortimente der der Begründung beigefügten Sortimentsliste vom 01.08.2001 zu entnehmen.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr.10, 11 und 12 wird die Anwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.08.2001 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme

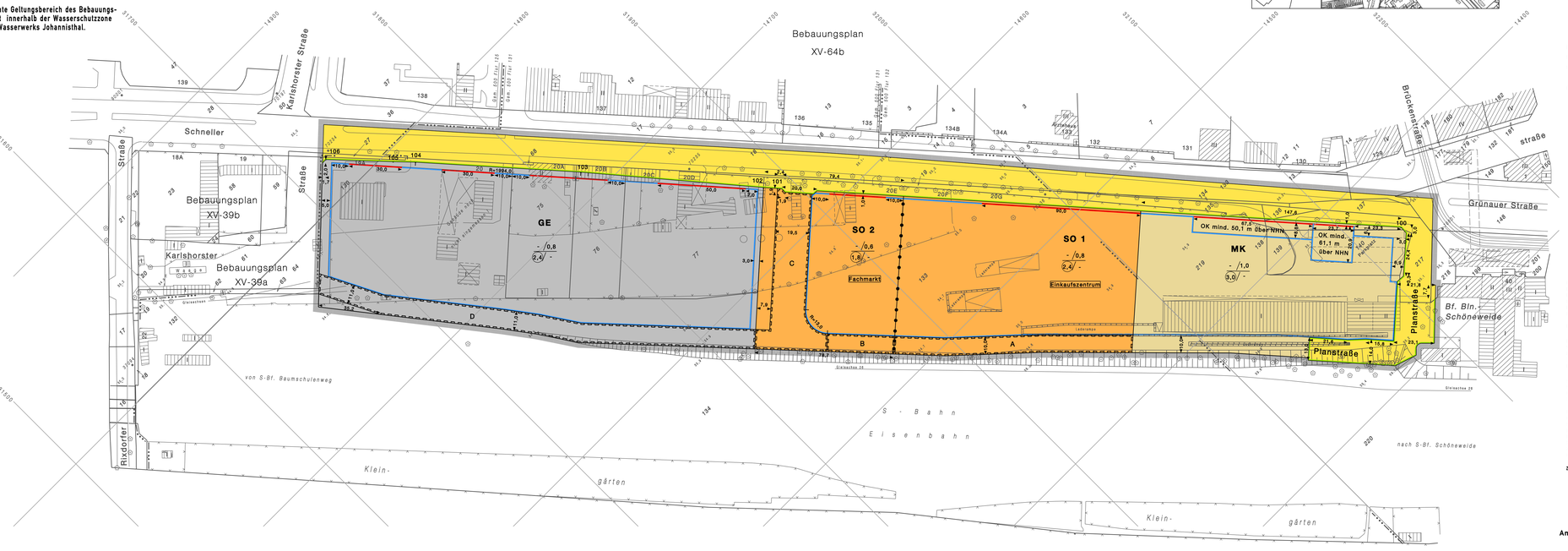
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal.

Übersichtskarte 1:10000

- 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

PUNKT NR.	Y	X
100	32124,9	14364,4
101	31890,9	14629,5
102	31885,7	14635,4
103	31818,7	14714,7
104	31756,6	14784,8
105	31747,8	14794,0
106	31721,7	14821,8



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
s.A. WOCHENHOCHSIEDLUNG
Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO SO
s.A. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) s.A. WO / ZWo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß s.A. (3.)
als Mindest- und Höchstmaß s.A. 2.0 bis 3.
Geschossfläche als Höchstmaß s.A. ge 500m²
als Mindest- und Höchstmaß s.A. ge 400m² bis 500m²
Baumassenzahl s.A. 10
Baumasse s.A. BMZ 400m³
Flächen für den Gemeinbedarf s.A. JUGENDFREIZEITHEIM
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
s.B. öffentlicher Parkfläche s.A.
FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
s.B. Gasdruckregler s.B. Trafostation s.A. UMSPANNWerk
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 / sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen s.A. BESTEL
Sichtflächen
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze RE
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse 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 bzw. Festsetzungen (in Meter Über NHN) s.B. ■ HLA
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 0 DG
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragung als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz
Garage s.A. Ga 1
Tiefgarage s.A. TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke s.A. Br
industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Geschossen
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus mit Geschosszahl
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer s.A. Name
Geländehöhe, Straßenhöhe in m Über NHN s.A. 96.4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Bemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer; Flursummer s.A. 68 / 7 Flur 18
Grundstücksnummer s.A. 69A
Mauer; Stützmauer
Bordsteine
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die verwendete Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 1. August 2001

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung — **Amt für Stadtplanung und Vermessung**
Fachbereich Liegenschaftskataster/Vermessungen — Fachbereich Stadtplanung
Hoogen — **Leuck**
Amtsleiter — Fachbereichsleiterin
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.8.2001 bis einschließlich 28.9.2001 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 24.4.2003 beschlossen.
Berlin, den 12.11.2003

Bezirksamt Treptow-Köpenick von 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 §4 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin,den 1. April 2004

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht — **Schmitz**
Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 27.4.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 198 verkündet worden.

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-64a, festgesetzt am 1. April 2004, übereinstimmt.

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

Im Auftrag

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

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 40710,40711,40811
Stand August 2001

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XV-64a