

1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmärkte“ dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Sondergebiet SO 1 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,7. Zulässig sind folgende Sortimente:
 - 1.1 nicht-zentrenrelevante Kernsortimente:
 - Wohnmöbel
 - Aus der Unterklasse sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel
 - 1.2 weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente:
 - Sanitärkeramik
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
 - Anstrichmittel
 - Tapeten und Bodenbeläge
 - 1.3 zentrenrelevante Randsortimente:
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte
 - Kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente darf jeweils 20% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.
2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitmärkte“ dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Sondergebiet SO 2 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2. Zulässig sind folgende Sortimente:
 - 2.1 zentrenrelevante Sortimente:
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Sport- und Campingartikel
 - Aus der Unterklasse Haushaltsgegenstände: Möbel und Grillgeräte für Camping
 - Aus sonstigem Facheinzelhandel: Handelswaren, Munition, Jagd- und Anglergeräte

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente darf jeweils 70% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.
- 2.2 nicht-zentrenrelevante Sortimente:
 - Sport- und Freizeitboote und Zubehör
3. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

64bb

- | Teilflächen | LEK, tags | LEK, nachts |
|-------------|-----------|-------------|
| S0 1 | 63 dB | 48dB |
| S0 2 | 60 dB | 45dB |

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt Z im System SOLDNER Berlin Netz 88 (32100; 14630))				
Richtungssektor	von	bis	LEK.Tag.zus	LEK.Nacht.zus
RS	185°	69°	4	4

18. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Brückenstraße in den Mischgebiets MI 1, MI 3 und MI 4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Brückenstraße sind mit schallgedämmten Dauerluftreinrichtungen auszustatten.
19. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchsern und sonstigen Bepflanzungen sind parallel zur Schallerstraße mindestens 42 großkrönige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm alleineig in zwei Baumreihen zu pflanzen und zu erhalten. Es sind bis zu drei Zuegungen zulässig. Zufahrten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.
20. Ebenenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten.
21. In den Sondergebiets SO 1 und SO 2 ist auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung des Typs 'Sedum/Gras/Kraut' anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
22. In den Kerngebiets MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 ist je 900 m² Grundstücksfläche sowie in den Mischgebiets MI 1 und MI 2 ist je 1000 m² Grundstücksfläche ein großkröniger Laubb Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
23. Die Flächen F und G sind, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Kerngebiet MI 1 ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der Fläche F und der Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
25. Zum Schutz vor Lärm müssen

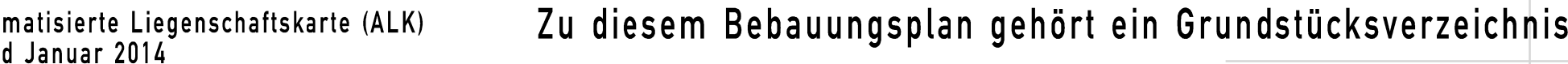
b) Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

a) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

1. Die DIN 45991 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamtl. Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 19, 20, 21 und 22 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.02.2012 empfohlen.
3. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamtl. Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des mit der Zehnten Verordnung vom 18. November 1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide.
2. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal.

[illegible]

Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	
z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt	
z.B.		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: z.B.
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken: z.B.
Flächen für Landwirtschaft:

Hochspannungsleitung —————

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von		Erhaltung von	
Bäumen	☉	Bäumen	☉
Sträuchern	☁	Sträuchern	☁
sonstigen Bepflanzungen	☁	sonstigen Bepflanzungen	☁
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen 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)	

und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgebung der zur der bebauung Freizeitanlagen Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. Schläfchen Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu bebaulichen Flächen	 HOTEL	schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedingt Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen Kranke Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN) z.B. 20,4 Grade des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	 ANIN
---	--	---	---

Nachrichtliche Übernahmen

Naturdenkmal		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnanlage	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem			

Eintragung als Vorschlag			
Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz		Tiefstraße	
Garage		Brücke	
	z.B.		

Wohn- o. öffentliches Gebäude	rs. Geschosshöhe u. Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze
Parkhaus		Ortsteilsgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze
		Flurgrenze

Gründelhöhe, Straßenhöhe	in m über NNH z.B.	95,4	Grundstücksummer	z.B.	49A
Laubbaum, Nadelbaum			Mauer, Stützmauer		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			Bordkante		
Schornstein			Baulinie, Baugrenze		
Zaun, Hecke			Straßenbearbeitungslinie		

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV).

Aufgestellt: Berlin, den 30. Januar 2014

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Kersten		Löbel
Leiter (komm.)	Rainer Hölmer	Leiterin
	Bezirksstadtrat	

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 24.03.2014 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 03.07.2014 beschlossen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Maltzahn (V)
Leiterin

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 24. März 2015
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
 Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer
 Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22.04.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 77 verkündet worden.