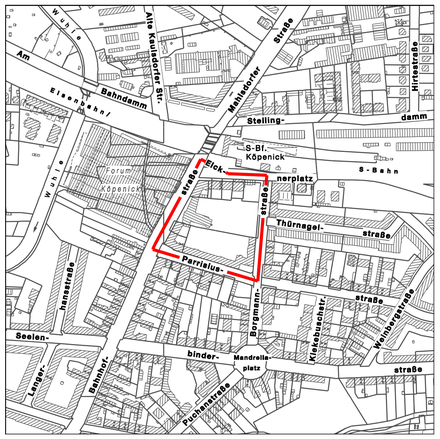
Bebauungsplan XVI-18

für das Gelände zwischen
Bahnhofstraße, Elcknerplatz, Borgmannstraße und Parrisiusstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Übersichtskarte 1:5000



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Im Kerngebiet MK können Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Im Kerngebiet MK sind Tankstellen nach § 7 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

5. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Bahnhofstraße, der Borgmannstraße und der Parrisiusstraße in Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

6. Im Kerngebiet MK sind mindestens 2.000 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Dachbegrünung des Typs Sedum/Gras/Kraut mit einer Erdschicht von mindestens 8 cm anzulegen und zu unterhalten.

7. Im Kerngebiet MK sind die Außenwandflächen zwischen den Punkten AB, CD und EF der baulichen Anlagen mit Ausnahme von Öffnungen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

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

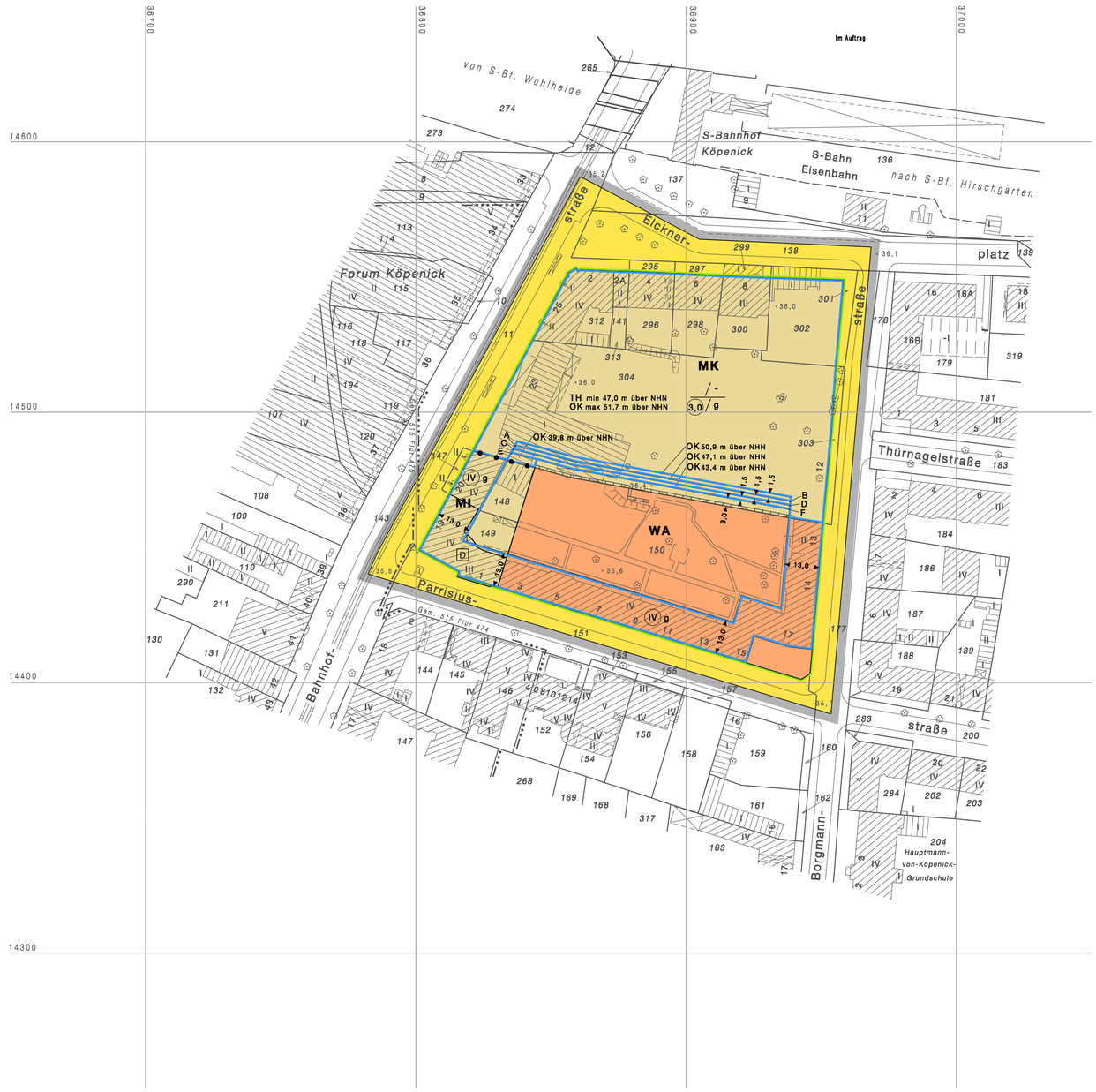
Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 28.01.2010 empfohlen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans XVI-18,
festgesetzt am 2. März 2011, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 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
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§11 Abs.1 Nr.6 BauNVO) z.B. WR ZWo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,3) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse z.B. BM 4000m²
- 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
  - 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 Abweichungen von der Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Bahnsteig
    - Firsthöhe z.B. FH 53,0m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 114,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler (G)
- z.B. Trafostation (T)

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserfläche

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 Boden, Natur und Landschaft
- 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 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 mit ihren Einfahrten — St
  - Garagen mit Angabe der überird. Geschosse — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der überird. Geschosse — GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende 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 Geschosse — Ga 3 St
  - 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 — D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — WS
- 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 1
- Kinderspielplatz — K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (In Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. 1 Ich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 14/7, Flur 10, 474
- Grundstücksnummer z.B. 35
- 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 18. Januar 2010

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde — Stadtplanungsamt

Kersten, Verm AL (komm.) — Hölmer, Bezirksstadtrat — Löbel, Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 26. 08. 2010 beschlossen.
Berlin, den 30. August 2010

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel
Amtsleiterin

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 2. März 2011

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Gabriele Schöttler, Bezirksbürgermeisterin — Hölmer, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23.3.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 86 verkündet worden.

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

Planunterlage: Flurkarte von Berlin, ALK Stand August 2009
mit Ergänzungen vom März 2009

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XVI-18