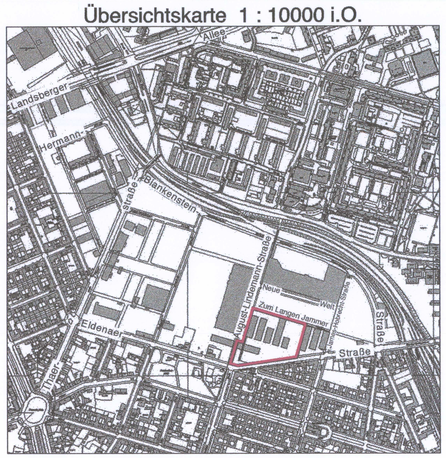
2012-11-14 11:30:16 | Colorado XL | 7.6 SP1 Build Nr. 3.57.188.0 | Contex HD3650 Base | scandpi 600 | Filter: Strichvorlagen Farbe | HP Designjet 5000 42" | Graphik Normal, Pigmentierte Tinte | HP Gestrichenes Papier | Tinten-Limit=100 %, Gammakorrektur=1.8 | plotdpi 600 | scaling=100 % | KosiolRL1003134

Übersichtskarte 1 : 10000 i.O.



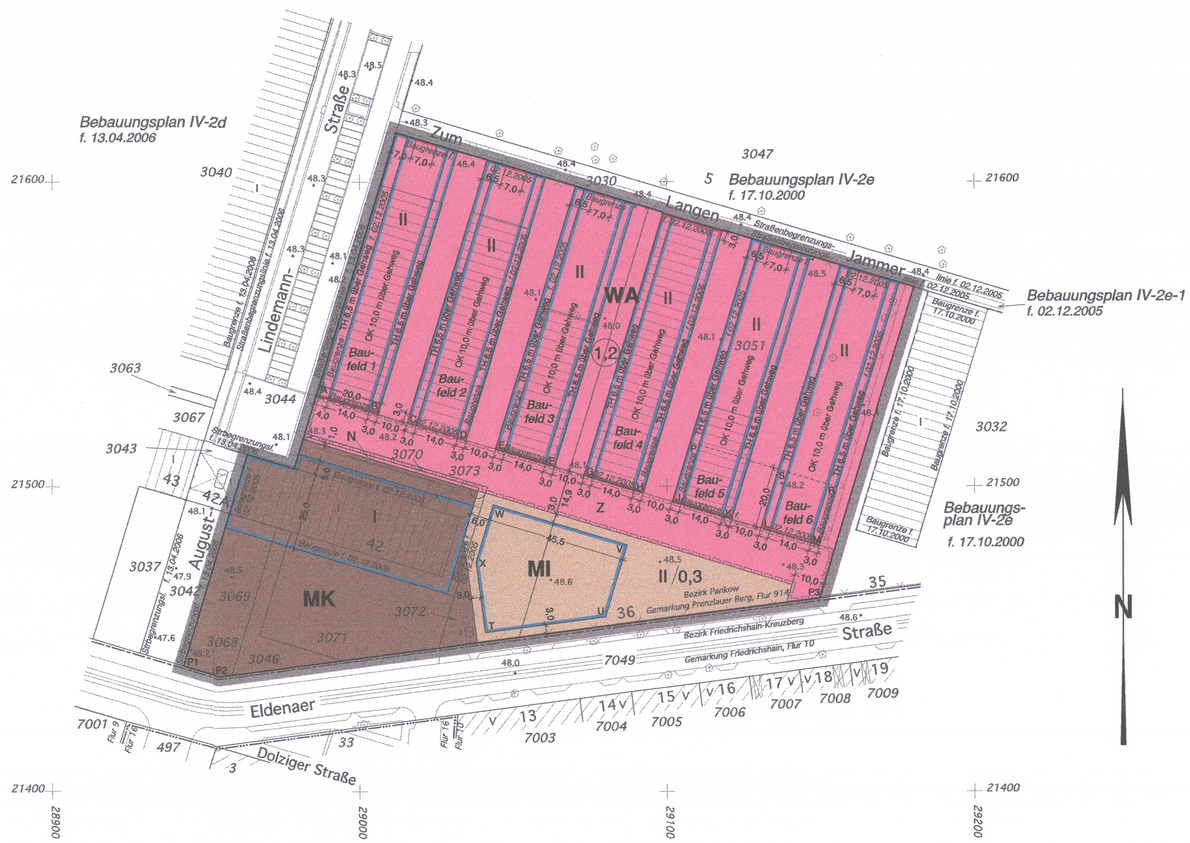
Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
4. Für die baulichen Anlagen kann im allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten vor die Baulinien A-B, C-D, E-F, G-H, J-K und L-M für architektonische Gliederungs- und Gestaltungselementen, wie Mauervorsprünge, Gesimse oder Austritte, bis zu einer Tiefe von 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m über Gehweg kann durch Umwehrungen um bis zu 1,0 m sowie durch architektonische Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Gesimse, Attiken oder Frontspieße, um bis zu 0,5 m überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 1,0 m kann für Gauben oder Giebelelemente ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Die festgesetzte Oberkante von 10,0 m über Gehweg kann an den Baulinien C-D und L-M durch jeweils einen Frontspieß um bis zu 1,0 m überschritten werden.
7. Innerhalb der Fläche N ist eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB zu errichten und auf der nördlichen Seite zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
8. Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie J-K in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie J-P ausgerichtet sein.
   Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie L-M-R in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie L-S ausgerichtet sein.
   Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie T-U-V in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu den Linien V-W, W-X oder X-T ausgerichtet sein.
9. 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Im Kerngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
12. Im Mischgebiet sind mindestens 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
13. Im Mischgebiet ist pro 120 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen hoch wachsenden Laubbäume einzurechnen.
14. Innerhalb der Fläche Z ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der August-Lindemann-Straße und der Eldenaer Straße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
15. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten P1-P2-P3 zugleich Straßenbegrenzungslinie.
16. 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.

Nachrichtliche Übernahme:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble und Gesamtanlage) Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof

Hinweis:
Gemäß der denkmalpflegerischen Konzeption sind die vorhandenen historischen Giebelfassaden denkmalgerecht zu erhalten.

Bebauungsplan 3-9



Planunterlagen: Karte von Berlin, Vermessungsplan 1:1000, ÖbVI Pieczak, Stand 17.02.2010

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 03.06.2010 übereinstimmt.

Berlin, den 26.01.2012

Ronald Pieczak
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Berlin, den 02.06.2010

Pieczak

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 3-9

für das Gelände zwischen Eldenaer Straße, August-Lindemann-Straße, Zum Langen Jammer und der westlichen Grenze des Grundstücks Eldenaer Straße 35

im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher 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. WASSERSPORT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR, z WO
- Geschoßflächenzahl: als Höchstmaß z.B. (0,7); als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschoßfläche: als Höchstmaß z.B. GF 500 m2; als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 bis 500 m2
- Baumassenzahl z.B. 8,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m3
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß III; als Mindest- und Höchstmaß III-V; zwingend V
- Offene Bauweise o: nur Einzelhäuser zulässig; E: nur Doppelhäuser zulässig; D: nur Hausgruppen zulässig; ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.5 Satz 6 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

- als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 18,5 m über NHN; Oberkante z.B. OK 124,8 m über NHN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 bis 124,5 m über NHN
- zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: z.B. öffentliche Parkfläche P; z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NHN z.B. 36,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler G; z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und 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 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. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für: Stellplätze St; Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1; Gemeinschaftsstellplätze GSt; Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse 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
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für: Garagengeschosse mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga dSt; Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1; Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1; Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt E
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) Y (GwI) X
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage; auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl und Dachform
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 34,5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 56/9
- Grundstücksnummer z.B. Flur 10 49 A
- 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 23.Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 3.06.2010

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV

Wolf Schulgen

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.06.2010 bis einschließlich 21.07.2010 öffentlich ausgelegt .
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Plan am 07.10.2010 zugestimmt.

Berlin, den 13.5.2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV

Wolf Schulgen

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs
in Verbindung mit§ 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs
durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28. Oktober 2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin

Die Verordnung ist am 19.11.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 531 verkündet worden.