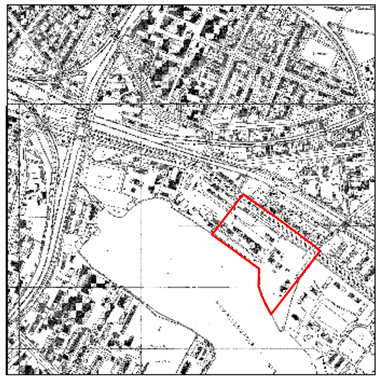
Übersichtskarte 1:10000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin – FNP 94

Maßstab 1:25000

Zeichenerklärung zum FNP

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (h)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter und/or Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelsagglomeration
- Sonderbaufläche ortsgebundener Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil ortsgebundener Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsfläche

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Krankenhaus
- Post
- Sport
- Schwimmen und Curling

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblicher Charakter / Fläche mit Hochspannungsfreileitung
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Bahnhöfe
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- u. S- /U-Bahn, Rangier- bzw. Anschlußgleis
- Tunnellage
- Fernbahnhof (DB + BGF) bzw. Fernbahnsteig
- Flughafen
- Rangierbahnhof

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Fels, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen ordnungsrechtlicher Festsetzungen und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Pflege und Entwicklungsbereiche
- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet für Luftverkehr
- Landschaftsschutzgebiet
- Flugbeschränkungsbereich
- Wasserschutzgebiet
- Schadstoffbelastete Böden

XVII–5b

Koordinatenverzeichnis		
Punktnummer	Rechtswert	Hochwert
G2	29.833,58	19.172,06
G3	30.022,45	18.911,78
G4	30.164,07	19.098,74
P2	29.938,00	19.245,72
P3	30.121,95	19.109,33
P5	30.016,54	19.014,64
P6	30.054,50	19.002,02
K1	30.051,33	18.983,03
K2	30.030,31	18.968,53
K3	30.019,69	18.962,99
K4	30.023,19	18.984,94
K5	29.999,60	18.985,50
K6	30.008,05	18.998,63
K7	29.994,60	19.014,91
K8	30.010,62	19.013,38
K9	30.011,44	19.032,62
K10	30.033,26	19.013,22

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach S 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Hauptstraße im ersten Vollgeschoß nur die in S 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hauptstraße können im zweiten Vollgeschoß die in S 4 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße bis zu 65 vom Hundert, im allgemeinen Wohngebiet südlich der Erschließungsstraße bis zu 110 vom Hundert überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92. Für andere Anlagen im Sinne des S 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche lediglich bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
6. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen:

   entlang der Hauptstraße

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 50 dB, in Bürordumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

   entlang der Flächen A und B sowie zwischen den Punkten P1 und P2 sowie zwischen den Punkten P3 und P4 in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB, in Bürordumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen;

   entlang der Flächen A und B sowie zwischen den Punkten P1 und P2 sowie zwischen den Punkten P3 und P4 in einer Entfernung zwischen 20 und 48 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB, in Bürordumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
10. Die Flächen zum Anpflanzen sind 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 0,60 m betragen.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von S 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
11. Dachflächen sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
12. Auf den Flächen A und B sind mindestens vier, auf den Flächen C und D sind mindestens drei großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Die den Flächen zum Anpflanzen zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
14. Im allgemeinen Wohngebiet 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. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen sowie mit einem Gehrecht zu belastende Flächen.
15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen A, B, C, und D sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin – Rummelsburger Bucht" vom 15. März 1994 (Senatsbeschluß Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
3. Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, daß es – soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird – durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 30 cm Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte 1:1000
Stand Mai 1996 und
Messung ÖbVI Dr. Schwenk & Wanjura, Stand Mai 1996

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 09. Juni 1998 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26.9.1995 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg–Hohenschönhausen
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Bebauungsplan XVII–5b

für die Grundstücke Hauptstraße 5, 5A–5I, 5K–5P, 5R, 5S, 6, 6A–6I, 6K–6P, 6R, 6S und 6T sowie einen Abschnitt der Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg

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. KLINIKGEBIET

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB): z.B. WR 2Wo

Geschoßflächenzahl
- als Höchstmaß z.B. 0,7
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7

Geschoßfläche
- als Höchstmaß z.B. GF 500m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. 3,0

Baumasse z.B. BM 4000m³

Flächen für den Gemeinbedarf

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

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

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen
- zum Anpflanzen
- mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Sichtflächen

Erhaltung
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für
- Stellplätze St
- Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Garagengebäude 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Naturschutzgebieten (N)
- Landschaftsschutzgebieten (L)
- flächenhaften Naturdenkmalen (ND)
- Naturdenkmal
- Baudenkmal (D)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (WW) (WS)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum NU2 NU3
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 296/9 60
- Flurgrenze
- Mauer
- Stützmauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Bauflucht linie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht linie
- Freiflächengrenze

Grundflächenzahl z.B. 0,4

Grundfläche z.B. GR 100m²

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß z.B. II
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. II–V
- zwingend z.B. (II)

Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig SO
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig ED

Geschlossene Bauweise g

Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 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 53,5 m über NN
- Oberkante z.B. OK 124,5 m über NN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m – 124,5m über NN
- zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NN

Flächen für Sport und Spielanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Einfahrt Straßenseite

Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite

Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. ⊕ 35,4

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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 26.09.1995

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Paschke	Geisel	Kowallik
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.10.97 bis einschließlich 14.11.97 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 25.08.99 beschlossen.

Berlin, den 08.09.99

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Milbrand
stellv. Amtsleiter

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

Berlin, den 12.12.2000

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Dr. Friedersdorff	Geisel
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23.12.2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 545 verkündet worden.