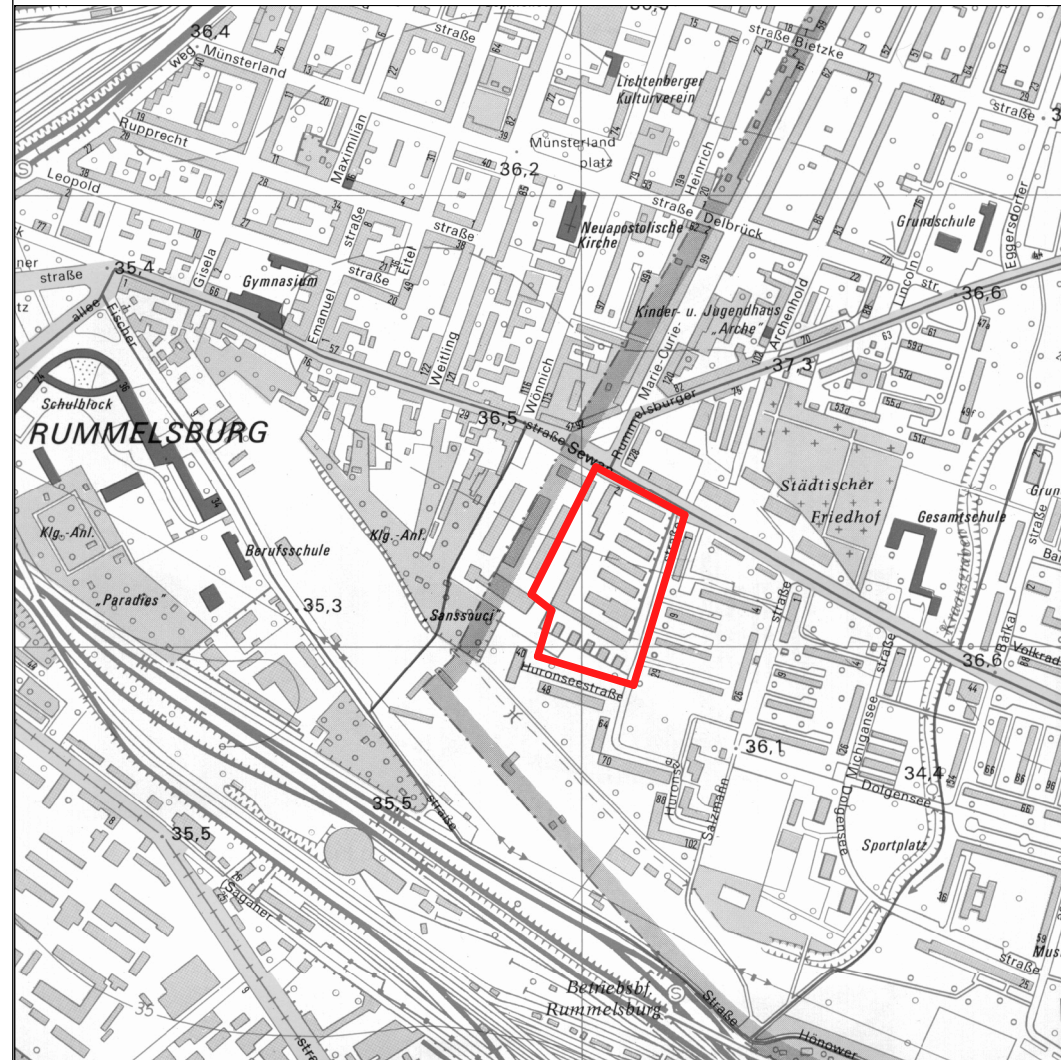


Übersichtskarte 1 : 10 000



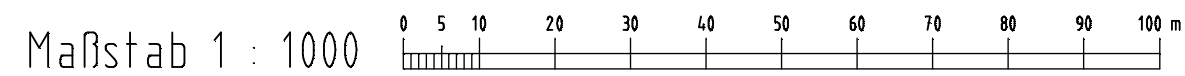
Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet Verbrauchermarkt dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit höchstens 5000 m² Geschossfläche und 4.200 m² Verkaufsfäche.
- Das Sondergebiet Gastronomie/Handwerk/Dienstleistung dient der Unterbringung dienstleistungsbezogener Gewerbebetriebe.
Zulässig sind:
 - 2.1. Schank- und Speisewirtschaften
 - 2.2. nicht störende Handwerksbetriebe
 - 2.3. Dienstleistungsbezogene, nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- In den beiden Sondergebieten beträgt die Grundflächenzahl insgesamt 0,8.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 überschritten werden.
- In den Sondergebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 350 m² und einer Höhe von 3 m über den festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- In den Sondergebieten kann die Baugrenze durch ein Vordach bis zur Grenze der Fläche A überschritten werden.
- Im Sondergebiet Verbrauchermarkt kann die Baugrenze durch ein Vordach und eine Rampe bis zur Grenze der Fläche B überschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche für das Gehrecht ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Zwischen den Punkten C und D ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand aus hochabsorbierendem Material zu errichten.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in kg Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Ebenenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einer mind. 4 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mind. 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
- Im Sondergebiet Verbrauchermarkt sind mindestens 2.800 m² Dachfläche mit einer Dachneigung von weniger als 30° extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- Im Sondergebiet Verbrauchermarkt sind die Außenwandflächen von Gebäuden auf der Ost- und Südseite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Hinweise:

1. Nach der Maßnahme des § 26 a BMO (BauNVO-Messungswert) besteht ein

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstückverzeichnis



XVII-VE 3
Planunterlage: Flurkarte von Berlin Stand 11. April 2001 und Messung ObVI J.Lucke – H.-Th. Umpfenbach Stand 30. Januar 2001



Geplante Flurstücke, die noch nicht in das Kataster übernommen wurden, sind nach ihrem Herkunftsflurstück und dem Trennstück bezeichnet (z.B. 112-A, 114-F).

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 27.11.2001, zuletzt geändert am 31.07.2002 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23. August 2001 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XVII – VE 3

für eine Teilfläche des Grundstücks
Sewanstraße 2 sowie die Huronseestraße vor den Grundstücken 40/58
(Verbrauchermarkt)
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baudaten, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet	§ 8 BauNVO	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	§ 9 BauNVO	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	§ 10 BauNVO	WA	Zahl der Vollgeschosse
Biosenierte Wohngebiet	§ 10a BauNVO	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	§ 11 BauNVO	WD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	§ 12 BauNVO	MI	zwingend
Kerngebiet	§ 13 BauNVO	MK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	§ 14 BauNVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	§ 15 BauNVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Eicheung)	§ 16 BauNVO	SO	Nur Heimgarten zulässig
Sonstiges Sondergebiet	§ 17 BauNVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		SO	Geschlossene Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 18 BauNVO	UN	Baufläche
Geschossflächenzahl	§ 19 BauNVO	GF	Baugrenze
als Höchstmaß	§ 19a BauNVO	GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
als Mindest- und Höchstmaß	§ 19b BauNVO	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Geschossfläche	§ 20 BauNVO	GF	als Höchstmaß
als Höchstmaß	§ 20a BauNVO	GF	Traufhöhe
Baumassenzahl	§ 21 BauNVO	BA	als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse	§ 22 BauNVO	BM	als Höchstmaß
		BM	zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 23 BauNVO	JUG	Flächen für Sport- und Spielanlagen
		JUG	Verkehrsflächen
Verkehrsflächen	§ 24 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 25 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
öffentliche Parkfläche	§ 26 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Private Verkehrsfläche	§ 27 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 28 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gasdruckregler	§ 29 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Höhenbegrenzung	§ 30 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 31 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 32 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 33 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 34 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	§ 35 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	§ 36 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Sonderfläche	§ 37 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 38 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	§ 39 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Garagen	§ 40 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gemeinschaftsstellplätze	§ 41 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gemeinschaftsgaragen	§ 42 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Naturschutzgebiet	§ 43 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Wasserschutzgebiet	§ 44 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Naturdenkmal	§ 45 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Geschützter Landschaftsbestandteil	§ 46 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 47 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gemeinnützige (Einzel-) Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 48 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Erhaltungsbereich	§ 49 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gebäude	§ 50 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Stellplatz	§ 51 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Garage	§ 52 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Tiefgarage	§ 53 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Kinderspielplatz	§ 54 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Wohn- oder öffentliches Gebäude	§ 55 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Werkstatt, Industriegebäude oder Garage	§ 56 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Flurkarte	§ 57 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	§ 58 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Brücke	§ 59 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gewässer	§ 60 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Geländehöhe, Straßenhöhe	§ 61 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Laubbaum, Nadelbaum	§ 62 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Naturdenkmal (Laub-/Nadelbaum)	§ 63 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Schornstein	§ 64 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Zaun, Mauer	§ 65 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Hochwasserangabe	§ 66 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Landesgrenze (Bundesland)	§ 67 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Bezirksgrenze	§ 68 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Gemeindegrenze	§ 69 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Flurgrenze	§ 70 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Flurstücksgrenze	§ 71 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Flurstücknummer, Flurstücknummer	§ 72 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Grundstücknummer	§ 73 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Mauer, Stützmauer	§ 74 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Bordsteine	§ 75 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Baumlinie, Baumgrenze	§ 76 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	§ 77 BauNVO	JUG	Verkehrsflächen
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNVO (in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 15. Dezember 1990.			

Vorhabenträger: LUBIS Grundbesitzverwaltung GmbH & Co.
Achte VermietungsKG
Bahnhofplatz 1, 80335 München
Aufgestellt: Berlin, den 23. August 2001

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Vermessung
Kendziora
Fachbereich Stadtplanung
Dr. Friedersdorf
Leiter der Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17. Sep. 2001 bis einschließlich 17. Okt. 2001 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 20. Feb. 2002 beschlossen.

Berlin, den 08. März 2002

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen
Güttler - Lindemann

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 12 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs und in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 09. September 2002

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Dr. Friedersdorf
Bezirksbürgermeister

Die Verordnung ist am 26.09.2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 287 verkündet worden.