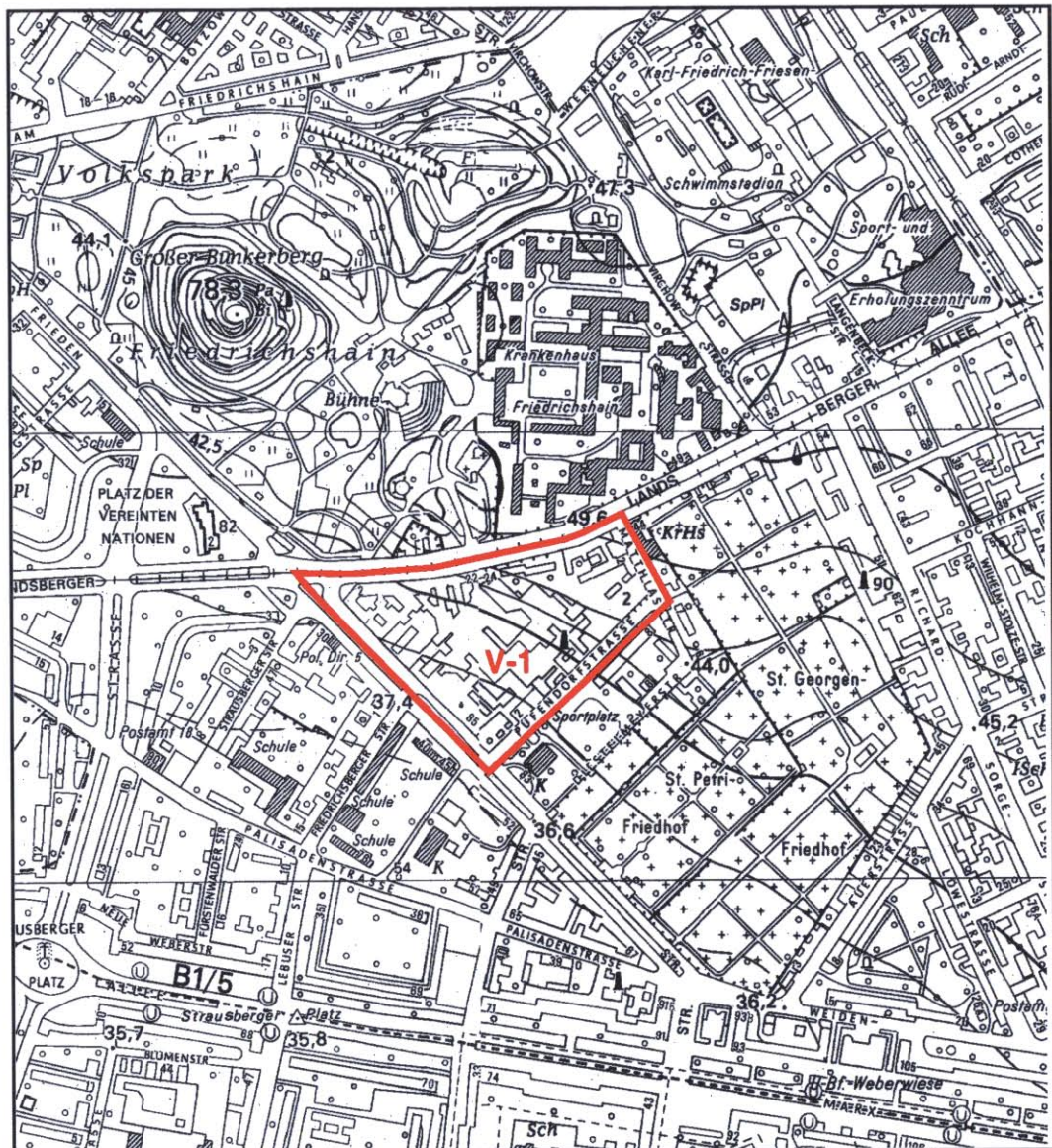


Bebauungsplan V-1

für die Grundstücke zwischen
Landsberger Allee, Matthiasstraße
Pufendorfstraße und
Friedenstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain

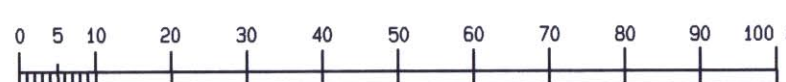
Übersichtskarte 1:10 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Kerngebiet B2 C2 D2 E2 B2 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen und Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig, und zwar im 1. und 2. Vollgesch. Dies gilt nicht für die Schauluststellung von Personen (z.B. Peep-Show- und Live-Shows sowie derartige Video- und Filmvorführungen). Einrichtungen dieser Art sind im Kerngebiet unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Mauer- und Luftdurchlässigkeiten wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind die durch Tiefgaragen sowie denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen unterbaubaren Flächen.
- Die Fläche "a" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über Tiefgaragen muß mindestens 0,8 m betragen. Das gilt nicht für denkmalgeschützte bauliche Anlagen, die Fläche J K L M J, für Wege und Zufahrten, Beleuchtungsanlagen, Stellplätze für den Lieferverkehr und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen 1. S. des § 14 Absatz 1, Satz 1 der BauNutzungsverordnung. Werbeanlagen auf gärtnerisch angelegten Flächen sind unzulässig.
- Die Fläche A B C D F2 G2 I A und E F G H E im allgemeinen Wohngebiet sowie die Fläche J K L M J im Kerngebiet und die Fläche F2 H2 G2 F2 ist über den obersten Geschosch mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m Dicke zu versehen. Die Flächen sind zu begrünen und die Begrünung ist zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Plätze und Beleuchtungsflächen.
- Auf den Flächen N O P Q R S T U V W X Y Z A1 B1 C1 N ist pro 200 m² auf der Fläche D1 E1 F1 G1 D1 pro 250 m² ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Ausgenommen davon sind die mit getrockneten belasteten Flächen.
- Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Sie müssen jeweils 4,0 m hinter den äußeren Baugrenzen des jeweiligen letzten zulässigen Vollgeschosses zurückbleiben.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenwände von Fassaden ohne Fenster und Türen mit einer Größe von über 100 m² mit selbstklebenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen; ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.

Maßstab 1:1000



- In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer/Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² zu mindestens 40% zu begrünen; dies gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude, für Beleuchtungsflächen, Terrassen und das festgesetzte Hotel. Die Dachfläche des festgesetzten Hotels ist zu mindestens 70% dauerhaft zu begrünen.
- In allgemeinen Wohngebiet sind auf dem Grundstück Landsberger Allee 24 im 1. und 2. Vollgesch. und auf den Grundstücken Landsberger Allee 20/22 und Friedenstraße 92, 92A, 92B und 92C im 1. Vollgesch. Wohnungen nicht zulässig.
- In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und Flächen für den notwendigen Anlieferverkehr.
- Im Kerngebiet sind auf den Flächen H1 I1 J1 K1 L1 H1 sowie L1 M1 N1 O1 L1 sowie P1 Q1 R1 S1 P1 sowie T1 U1 V1 W1 T1 und H1 V1 I1 A2 V1 transparente Überdachungen zulässig, deren Oberkanten die zulässigen Traufhöhen um nicht mehr als 3,0 m überschreiten, wenn Belichtung und Belüftung sichergestellt sind. Ausgenommen sind die durch Tiefgaragen mit transparenten Überdachungen die zulässigen Geschoschflächen jeweils um die Größe der so überdachten Flächen überschritten werden.
- In allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche A B C D F2 G2 I A oberhalb des 1. Vollgeschosses Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und Kinderspielfläche) zugunsten der Grundstücke Friedenstraße 92, 92 A, 92 B, 92 C, 93, 94 A und 95. Innerhalb dieser Fläche sind Einfriedungen unzulässig.

- Die Fläche A B C D F2 G2 I A und E F G H E im allgemeinen Wohngebiet sowie die Fläche J K L M J im Kerngebiet und die Fläche F2 H2 G2 F2 ist über den obersten Geschosch mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m Dicke zu versehen. Die Flächen sind zu begrünen und die Begrünung ist zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Plätze und Beleuchtungsflächen.

- Auf den Flächen N O P Q R S T U V W X Y Z A1 B1 C1 N ist pro 200 m² auf der Fläche D1 E1 F1 G1 D1 pro 250 m² ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Ausgenommen davon sind die mit getrockneten belasteten Flächen.

- Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Sie müssen jeweils 4,0 m hinter den äußeren Baugrenzen des jeweiligen letzten zulässigen Vollgeschosses zurückbleiben.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenwände von Fassaden ohne Fenster und Türen mit einer Größe von über 100 m² mit selbstklebenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen; ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.

