

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist demnach zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffdioxid (NO_2) und Staub im Gramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
4. 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.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme des Grundstücks Bahrfeldstraße 2 bei der Ausbildung von Dächern Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen zurücktreten und insgesamt die Grundfläche von 30 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche ABCDA Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
8. 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.

Maßstab 1 : 1 000

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 25. Juni 2007.
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

für die Grundstücke Alt-Stralau 55 - 58, Alt-Stralau 59/Krachtstraße 1,
Bahrfeldtstraße 1/Krachtstraße 2 und Bahrfeldtstraße 2
sowie einen Abschnitt der Bahrfeldtstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baubest., Baubauart, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen

Kundensiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)		WS	Grundflächenzahl	1,0	0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)		WR	Grundfläche	1,0	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		WA	Zahl der Vollgeschosse	1,0	
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)		WB	als Höchstmaß	1,0	
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)		MD	als Mindest- und Höchstmaß	1,0	III-V
Mischgebiet (§ 5 BauNVO)		MI	offene	1,0	
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)		KK	Zwangs	1,0	0
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		GW	Nur Einzelhäuser zulässig	1,0	0
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)		GI	Nur Doppelhäuser zulässig	1,0	0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)		SO	Nur Hausgruppen zulässig	1,0	0
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	1,0	0
		WUCHENENHÄUSE	Geschlossene Bauweise	1,0	9
		UNIVERSITÄT	Baudiene	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)		VR	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Geschossflächenzahl		GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	
als Höchstmaß		G	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß		G bis H	als Höchstmaß		TH 12,4 m über Gehweg
Geschossfläche		GF	Traufhöhe	2,0	FH 13,4 m über NN
als Höchstmaß		GF	Firsthöhe	2,0	OK 12,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Oberkante	2,0	OK 116,0 m 124,0 m über NN
Baumenszahl		BM	als Mindest- und Höchstmaß	2,0	OK 12,5 m über NN
Baumenszahl		BM	als Mindest- und Höchstmaß	2,0	OK 116,0 m 124,0 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf		JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen		
		VERKEHRSLÄCHEN	Verkehrslflächen		
Straßenverkehrsfläche		STRAßENVERKEHRSLÄCHE	Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung		B	Bereich ohne Einfahrt		
öffentliche Parkfläche		P	Bereich ohne Ausfahrt		
		P	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Private Verkehrsfläche		P	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
Gasdruckregler		G	Trabstation		
Öberfläche Hauptversorgungsleitungen		T	Fläche für Wald		
Hochspannungsführung		H	Wassersfläche		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		B	Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Anpflanzen von Bäumen		B	Bäumen		
sonstigen Bepflanzungen		B	sonstigen Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		U	Umgrenzung von Flächen für Zoonordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch		
Besondere Nutzungszwecke von Flächen		HOTEL	Hochlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)		
Sichtfläche		HOTEL	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Mit Geh-, Fahr- und Leuchtengrenzen zu belastende Flächen		HOTEL	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung der Flächen für		HOTEL	Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze		ST	Garagegebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Garagen		Ga 1	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGs 1
Gemeinschaftsstellplätze		GS 1	Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGs 1
Gemeinschaftsgaragen		GS 1	Gemeinschaftsanlagen		GAnt
Naturschutzgebiet		N	Nachrichtliche Überschriften		
Landschaftsschutzgebiet		N	Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)		
Naturdenkmal		N	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		
Geschützter Landschaftsbestandteil		N	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unvertiefbarkeiten Stufen belastet sind		
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen		N	Bahntrasse		
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen		N			
Erhaltungsbereich		N			
Gebäude		N			
Stellplätze		N			
Garage		N			
Tiefgarage		N			
Kinderspielplatz					

Residenzheimleiter

Öffentl. best. Verm.-Ing

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte 1 : 1000
und Ergänzungsmessung, Stand Februar 2007

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.