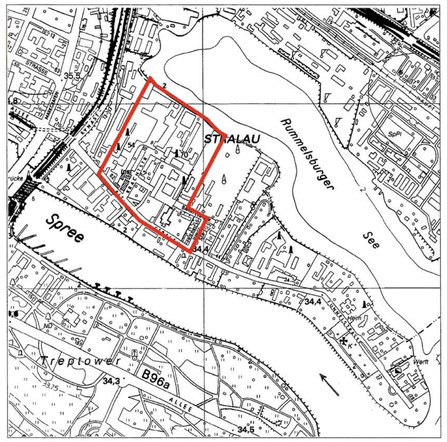
Bebauungsplan V-14

für die Grundstücke
Alt-Stralau 49-62, 63-67 (teilweise),
Krachtstraße 1-18, Friedrich-Junge-Straße 5-8,
Bahrfeldtstraße 1-2, 9-11, 31-32 (teilweise) und 39-40

im Bezirk Friedrichshain

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 31. März 1999. (in diese Abzeichung eingearbeitet)

Übersichtskarte 1 : 10.000



Nebenzeichnung 1a
Baugrenzen für das zulässige III. + IV. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 1b
Baugrenzen für das zulässige V. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 2a
Baugrenzen für das zulässige IV. + V. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 2b
Baugrenzen für das zulässige VI. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 3
Baugrenzen für das zulässige I. Untergeschoß

Nebenzeichnung 4
Baugrenzen für das zulässige I. Untergeschoß

Nebenzeichnung 6a
Baugrenzen und Geschoßfläche für das zulässige III. und IV. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 6b
Baugrenzen und Geschoßfläche für das zulässige V. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 7
Baugrenzen für das zulässige I.Untergeschoß

Nebenzeichnung 5a
Baugrenzen für das zulässige I. Untergeschoß und II.-IV. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 5b
Baugrenzen für das zulässige V. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 8a
Baugrenzen für das zulässige IV. und V. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 8b
Baugrenzen für das zulässige VI und VII. Vollgeschoß

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Vergnügungsstätten und in Nr. 5 genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und Großhandelseinrichtungen unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Die Flächen A, B, F, G und J sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7. Die Flächen C und D sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und zuständigen Unternehmensträger, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Geländeoberfläche zwischen den Punkten T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20 und T1 wird auf 36,00 m ü.NN. festgelegt. Auf der Fläche zwischen den Punkten H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7 und H1 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 36 m ü.NN. zulässig.
9. 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 (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet 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.
11. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Straße A, entlang der Linien K1, K2 sowie L1, L3 und L4, L2 Wohnungen, bei denen nicht mindestens ein Aufenthaltsraum und Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, bei denen nicht mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sind, die Fenster dieser Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Dabei ist mindestens ein Luftschalldämmaß von 37 dB entlang der Straße A, von 33 dB entlang der Linie K1, K2 und von 39 dB entlang der Linie L1, L3 und L4, L2 einzuhalten.
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen oder festgesetzten Garagen nur ausnahmsweise zulässig.
13. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind mit Ausnahme der Grundstücke Krachtstraße 3 bis 6A, 10A bis 14 und Bahrfeldtstraße 2 sowie 9-10 oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschoßzahl nur Dachaufbauten für technische Aufbauten zulässig. Die Höhe darf 2,0 m über OK Dach des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m von den Traufkanten des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Summe der Grundflächen von Technikaufbauten eines Baukörpers darf 30 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

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 2 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 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- 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
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- 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 53,5m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche z.B. 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

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 35,4

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

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

- Umgrenzungen 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 mit Angabe der Geschosse St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Gr
  - 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
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa
  - 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 von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination aus 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-Lagergebäude oder Garage
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,1
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND ND Findling
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 96/9 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlagen
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 02. Juli 1998
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

gez. Lieberasch — Amtsleiter
gez. Albinus-Kloss — Bezirksstadträtin
gez. Meyer — Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.07.1998 bis 28.08.1998 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan am 25.11.1998 beschlossen.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan mit Deckblatt vom 31. März 1999 am 09.06.1999 beschlossen.

Berlin, den 27.11.1998
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

gez. Hildebrandt — stellv. Bezirksbürgermeister
gez. Albinus-Kloss — Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs.5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 06.07.1999
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

gez. Mendiburu — Bezirksbürgermeister
gez. Albinus-Kloss — Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 16.07.1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 371 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Juni 1998

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.