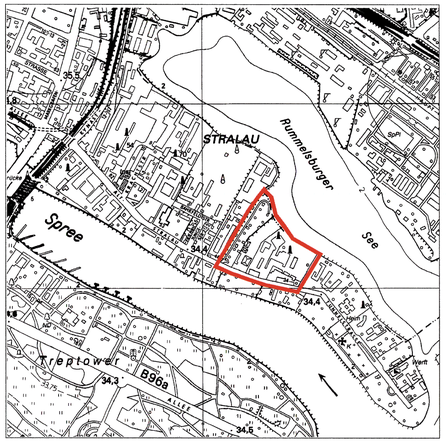
Bebauungsplan V-15

für die Grundstücke
Alt-Stralau 34 bis 43

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Übersichtskarte 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. 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.
3. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten AB und BC bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
4. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 qm nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

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. III
  - als Mindest-und Höchstmaß z.B. II-V
  - zwingend z.B. (III)
- 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

- 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

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. ÖFFENTLICHE 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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze mit Angabe der Geschosse 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
- Arkaden
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 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 NG
  - Landschaftsschutzgebieten LSG
  - flächenhaften Naturdenkmalen ND
- Naturdenkmal (ND)
- 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 Ga 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 (M) (B) (2)
- unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34.6
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 86/9 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 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 28. April 2000

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
gez. Lieberasch	gez. Albinus-Kloss	gez. Meyer
Amtsleiter	Bezirksstadträtin	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.08.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan am 20.12.2000 beschlossen.

Berlin, den 21.12.2000
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

gez. Meyer
Amtsleiter

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

Berlin, den 24. April 2001
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

gez. Grygier	gez. Schulz
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.05.2001 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 151 verkündet worden.

N

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Januar 2000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.