

Textliche Festsetzungen

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 dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
4. Die Flächen A1, B1, C1 und D1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Flächen A2, B2, C2, D2, E, F, G, H und J sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung wasserbezogener gewerblicher Nutzungen. Zulässig sind:
 - Anlagen zum Bau von Booten sowie zur Durchführung von Reparatur- und Servicearbeiten an Booten,
 - wassersportbezogene Verkaufseinrichtungen und Räume für wassersportbezogene Dienstleistungen,
 - Lagerplätze für Boote und Stellplätze,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.Ausnahmsweise können sonstige Büronutzungen zugelassen werden.

Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

North arrow pointing upwards, labeled 'N'.

Scale bar: 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Stand: März 2002 mit Ergänzungen

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 19. Mai 2005.
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

für die Grundstücke
Alt-Stralau 32A/Tunnelstraße 1 - 4, Tunnelstraße 5 bis 24, Tunnelstraße 26
bis 47 und Tunnelstraße 48 - 49/Alt-Stralau 32B - 33
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

Zeichenerklärung						
Festsetzungen						
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen						
Kieisländerschuttbereich	1.0	(S 26a IVb)	WS	Grundflächenzahl	1.0	0,4
Reines Wohngebiet	1.0	(S 26a IVb)	WR	Grundfläche	1.0	QR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.0	(S 26a IVb)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	1.0	(S 26a IVb)	WB	als Höchstmaß	1.0	
Dortgebiet	1.0	(S 26a IVb)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	1.0	
Mischgebiet	1.0	(S 26a IVb)	MS	zwingend	1.0	
Kerngebiet	1.0	(S 26a IVb)	ME	Offene Bauweise		
Gewerbegebiet	1.0	(S 26a IVb)	GK	Nur Einzelhäuser zulässig		
Industriegebiet	1.0	(S 26a IVb)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		
Sondergebiet (Erholung)	1.0	(S 26a IVb)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		
Sonstiges Sondergebiet	1.0	(S 26a IVb)	WOCHENENDHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	1.0	(S 26a IVb)	SG	Geschlossene Bauweise		
UNIVERSITÄT						
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S 26a 1 und 2a IVb)	1.0	(S 26a IVb)	WR	Bauweise	(S 26a 1a 2. Satz; S 26a IVb)	
Geschossflächenzahl	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)		Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	
als Höchstmaß	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
als Mindest- und Höchstmaß	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
Geschossfläche	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
als Mindest- und Höchstmaß	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
Baumassenzahl	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
Baumasse	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
Flächen für den Gemeinbedarf	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			
Flächen für Sport- und Spielanlagen	1.0	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)	(S 26a 1a 3. Satz; S 26a IVb)			

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 1. öffentliche Parkfläche
 - 2. **FUSSGÄNGERBEREICH**
 - Bereich ohne Einfahrt
 - Bereich ohne Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Verkehrsfläche**
- Flächen für Versammlungszwecke**
 - 1. **Öffentliche und private Grünflächen**
 - 2. **ÖFFENTLICHE PARKANLAGE**
 - 3. **PRIVATE DAUERLICHKEITSGARTEN**
- Flächen für die Landwirtschaft**
 - 1. **Fläche für die Landwirtschaft**
 - 2. **Fläche für Wald**
 - 3. **Wasserfläche**
- Öberirdische Hauptversorgungsleitungen**
 - 1. **Gasdruckregler**
 - 2. **Trafostation**
- Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen für Zoonordnungen nach § 9 Abs. 1a Bauordnungsrecht
 - Flächen für die Landwehr
 - Flächen für die Landwehr
 - Flächen für die Landwehr
 - Flächen für die Landwehr

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besondere Nutzungsbereich von Flächen

Schärfliche
Mit Luft-, Fahr- und Leuchtstrahlung zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Gärgrün

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsgärten

Umgrenzung Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder beschränkt verwendet werden dürfen

Akademie

Königsplatz bei Festsetzungen (in Meter über NN) Grenzen zwischen Gebäuden mit der Bebauungsplanung

Umgrenzung der Flächen für Garagenbebauung mit Dachstellplätzen Tiefgaragen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgärten

Mit Angabe der Geschosse

TG+St TG+1 GSt GdL

Eintragungsmöglichkeiten		Nachrichtliche Übernahmen		Eintragungsarten	
Naturschutzgebiet		Wasserfläche		Flächen	
Landschaftsschutzgebiet		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		Flächen	
Natursdenkmal		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		Flächen	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Umgrenzung der Flächen, deren Boden einhelfich mit unweilwahrfindenden Stoffen belastet sind		Flächen	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnanlage		Flächen	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt					
Erhaltungsbereich		Strassenbahn		Flächen	
		Eintragungen als Vorschlag			
Gebäude		Hochstraße		Flächen	
Stellplatz		Tiefstraße		Flächen	
Garage		Brücke		Flächen	
Tiefgarage		Industriebahnhof (in Aussicht genommen)		Flächen	

Planunterlagen		
Wohn- oder öffentliches Gebäude		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		
Parkhaus		
Unterschiedes Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		
Brücke		
Gewässer		
Geländehöhe, Straßenhöhe		
Laubbaum, Nadelbaum		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90).

Aufgestellt: Berlin, den 25. September 2002

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtplanung und Vermessung		Amt für Stadtplanung und Vermessung	
Fachbereich Vermessung		Fachbereich Stadtplanung	
gez. H. Braun		gez. Schulz	gez. Meyer
Fachbereichleiter Vermessung	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleiter Stadtplanung	
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.11.2002 bis einschließlich 27.12.2002 öffentlich ausgestellt.			
Der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 19.05.2005 wurde in der Zeit vom 22.08.2005 bis einschließlich 02.09.2005 sowie vom 05.09.2005 bis einschließlich 19.09.2005 erneut öffentlich ausgestellt.			
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 19. Mai 2005			
am 14.12.2005 beschlossen.			
Berlin, den 15. Dezember 2005			

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

		gez. Peckamp	
		Fachbereichleiter Stadtplanung	
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.			
Berlin, den 07. März 2006			
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin			
gez. Reinauer		gez. Schulz	
Bezirksbürgermeisterin		Bezirksstadtrat	

Die Verordnung ist am 03.05.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 360 verkündet worden.