Bebauungsplan V-27a

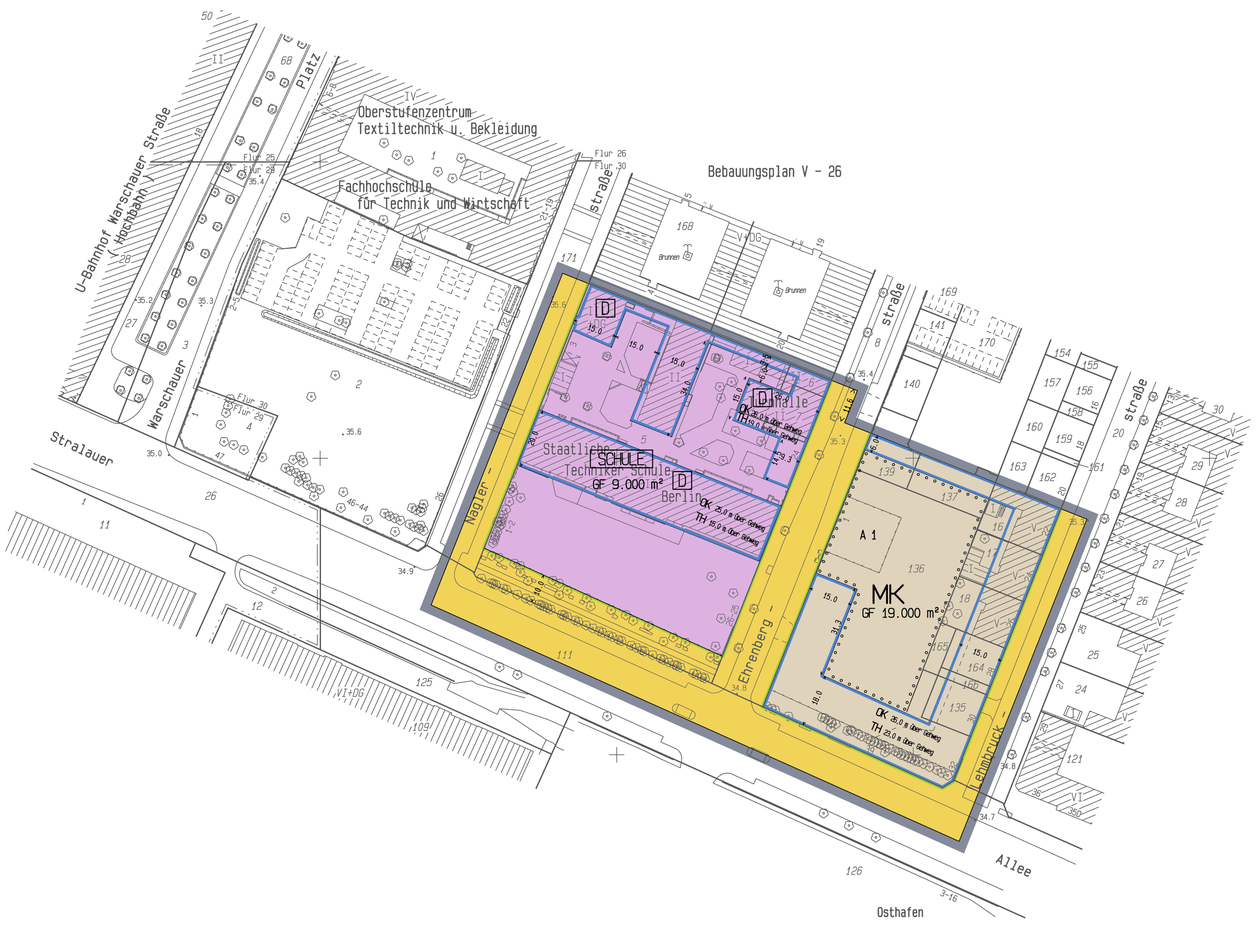
für die Grundstücke Lehmbruckstraße 22 / 32,
Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10(teilweise)
und 24-26 und die Flurstücke 6 und 7 (Flur 30)
sowie Naglerstraße 1-3

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

Übersichtskarte 1 : 10 000

ABZEICHNUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 18. September 2001 und vom 06. Januar 2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



N

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 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstwert z.B. (1)
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. (1) bis (3)
- Geschoßfläche
  - als Höchstwert z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse z.B. BM 400m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstwert z.B. III
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. III - IV
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- u. 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 Höchstwert z.B. TH 12,4m über Gehweg
  - Traufhöhe z.B. TH 13,5 m über NN
  - Firsthöhe z.B. FH 124,5 m über NN
  - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NN
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. OK 115,0m - 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m 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 GD
  - z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

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

- Umgrenzungen von Flächen für
  - Stellplätze 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- und 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 mit 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
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen FN
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal BD
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSG
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Strassenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

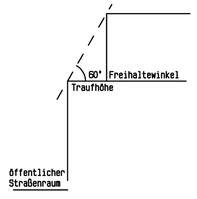
Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 45; 99/9 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Flurgrenze

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

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
2. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Zurschaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
6. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas bis zu 1,10 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme ist zulässig.
7. Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind weitere Geschosse bis zur festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie mindestens in einem Winkel von 60 Grad von der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten.



8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 160 cm zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 10 % der Außenwandfläche betragen.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - in der Fassung vom 27. Februar 1986 (ABl. S. 1919) nicht zulässig:
    Nr. 2.3, krebserzeugende Stoffe,
    Nr. 3.1.4, Klasse I und II, staubförmige, anorganische Stoffe,
    Nr. 3.1.6, Klasse I, dampf- und gasförmige, anorganische Stoffe,
    Nr. 3.1.7, Klasse I und II, organische Stoffe.
11. Im Kerngebiet sind 40 von Hundert der Dachflächen als extensiv begrünte Flachdächer herzustellen.
12. Die Fläche zum Anpflanzen A1 ist mit mindestens 17 Laubbäumen (StU 20/25) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m)

V-27a

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte und Ergänzungsmessungen
Stand: November 2000

Aufgestellt: Berlin, den 28. November 2000

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. für Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtplanung und Vermessung Fachbereich Vermessung		Amt für Stadtplanung und Vermessung Fachbereich Stadtplanung
gez. i.V. Roth Fachbereichsleiter	gez. Schulz Bezirksstadtrat	gez. Meyer Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.3.2001 bis einschließlich 30.4.2001 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 18.September 2001 sowie vom 06.Januar 2006 am 22.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 23.Februar 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. für Stadtentwicklung und Bauen

Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 9.Mai 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

gez. Reinauer Bezirksbürgermeisterin	gez. Schulz Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 759 verkündet worden.