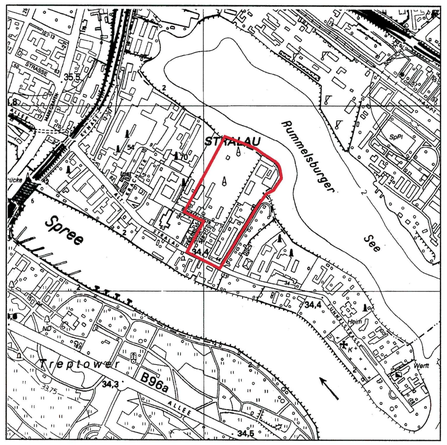
Bebauungsplan V-37

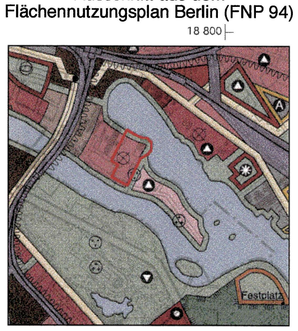
für die Grundstücke
Alt-Stralau 44-48, Friedrich-Junge-Straße 1-4
und Bahrfeldtstraße 28-30, 31-32 (teilweise)

im Bezirk Friedrichshain

Übersichtskarte 1 : 10.000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94)



Maßstab 1 : 25.000

ABZEICHNUNG

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. (0,8) 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. (II)
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 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 Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 35.4

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

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN

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
  - 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 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) GTGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGaI
  - 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 N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen FND
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (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)
- unterirdisches Bauwerk (2)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34.0
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 49/9 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 17. Februar 1995

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
gez. Dr. Lieberasch	gez. Albinus	gez. Dr. Meyer
Amtsleiter	Bezirksstadträtin	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.02.1995 bis 13.03.1995 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan am 23.08.1995 beschlossen.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan mit Deckblättern vom 15. August 1995 und 12. Februar 1996 am 13.03.1996 beschlossen.

Berlin, den 19.03.1996

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

gez. Dr. Meyer
Amtsleiter

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 19.03.1996

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

gez. Mendiburu	gez. Albinus-Kloss
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 23.03.1996 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 111 verkündet worden.

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. Die Flächen A, B1 und B2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Die Flächen C, D, E und F 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.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (SO_2), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
6. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und festgesetzte Garagen.
7. Mindestens 40 % der begrünungsfähigen Dachflächen der baulichen Anlagen in den an die verlängerte Friedrich-Junge-Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind dauerhaft mit immergrünen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung der privaten Erschließungsflächen, der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
9. Das auf den Dachflächen der baulichen Anlagen zwischen der Bahrfeldtstraße im Süden und der Straße C im Norden anfallende Regenwasser ist über belebtem Boden auf den Grundstücken zu versickern oder zur Weiterverwendung zu sammeln.
10. Die Baumstandorte in befestigten Wegen und Plätzen sind als offene, mit Gras- und Kräutersamen angesäte Baumscheiben mit einem Mindestmaß von 1,5 m x 2,0 m anzulegen.
11. Im Bereich der privaten Vorgärten sind beidseitig der Straße B je 10 m Länge ein Baum, Stammumfang 20 - 25 cm, der Art Crataegus laevigata (Rotdorn), im Bereich östlich der Flächen E und F je10 m Länge ein Baum der Art Prunus avium (Vogel-Kirsche) und im Bereich der privaten Vorgärten der verlängerten Friedrich-Junge-Straße, zwischen der Straße C und der öffentlichen Parkanlage am Ufer, beidseitig je 20 m Länge drei Bäume der Art Acer campestre "Elsrijk" (Kegel-Feldahorn) in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen- und Garagenzufahrten und Zugänge.
12. Auf den Flächen G, H, J, K, L und M mit Bindungen zum Anpflanzen ist pro 100 qm der festgesetzten Fläche mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.
13. Auf den Grundstücken Alt-Stralau 47-48/Friedrich-Junge-Straße 1-4 sind 20 % der Südostfassade der baulichen Anlagen mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 70 % dauerhaft mit immergrünen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der, der Begründung als VI. Anhang beigefügten Pflanzliste vom 17.02.1995 empfohlen.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 15. August 1995 und vom 12. Februar 1996.
(in diese Abzeichung eingearbeitet)

Koordinatenverzeichnis

Punkt	y	x
M1	29774,724	18803,051
K1	29658,481	18891,038
K2	29618,563	18814,840
K3	29543,703	18672,017
K4	29744,969	18748,651
K5	29580,455	18729,160
K6	29820,663	18790,611

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichen Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- A Abfall, Abwasser
- E Energie
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, Ri-Bahn; Bahnhof ober- /unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober- /unterirdisch
- Nebenbahnen

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt
(Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Schadstoffbelastete Böden
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

V-37

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand 1993