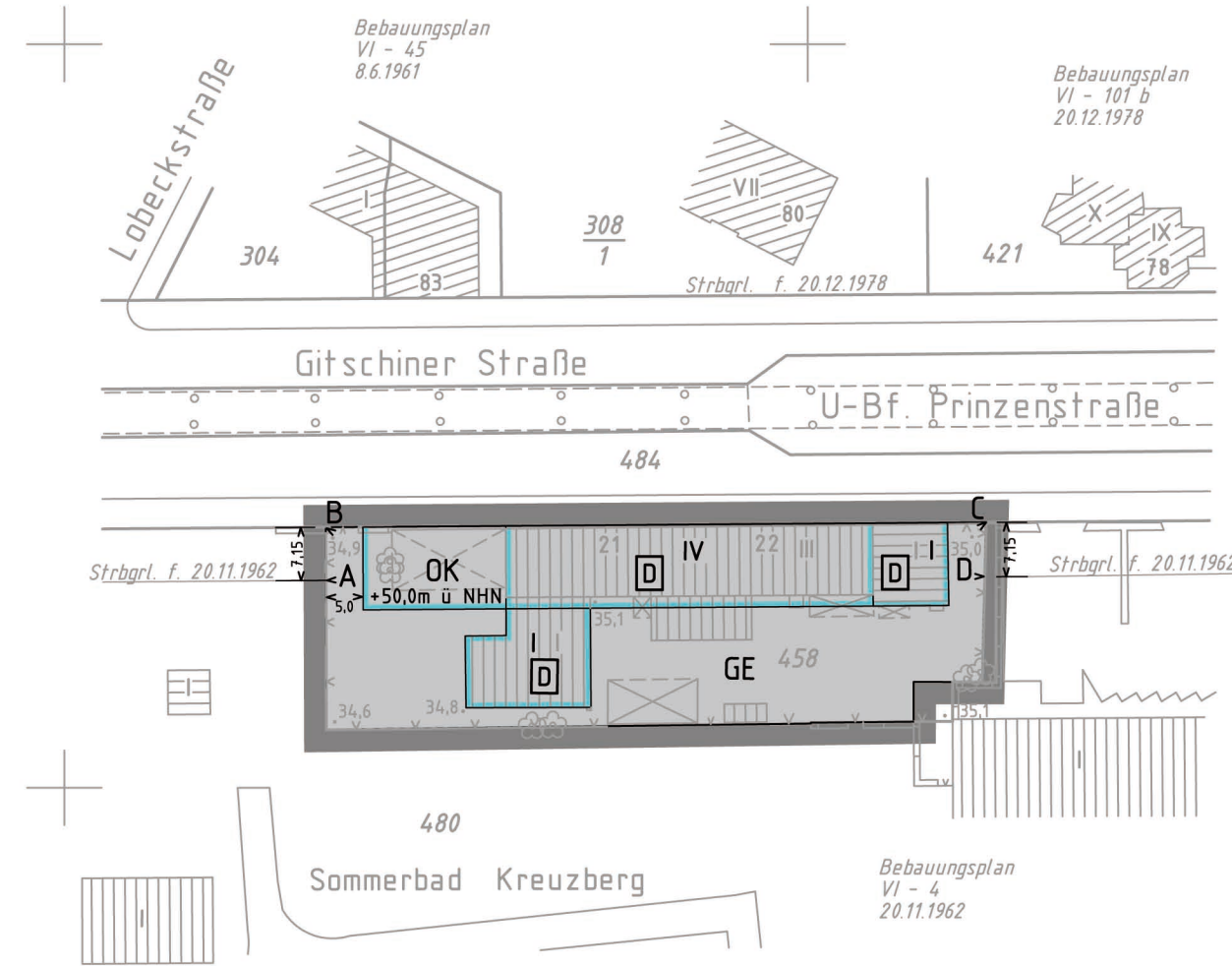
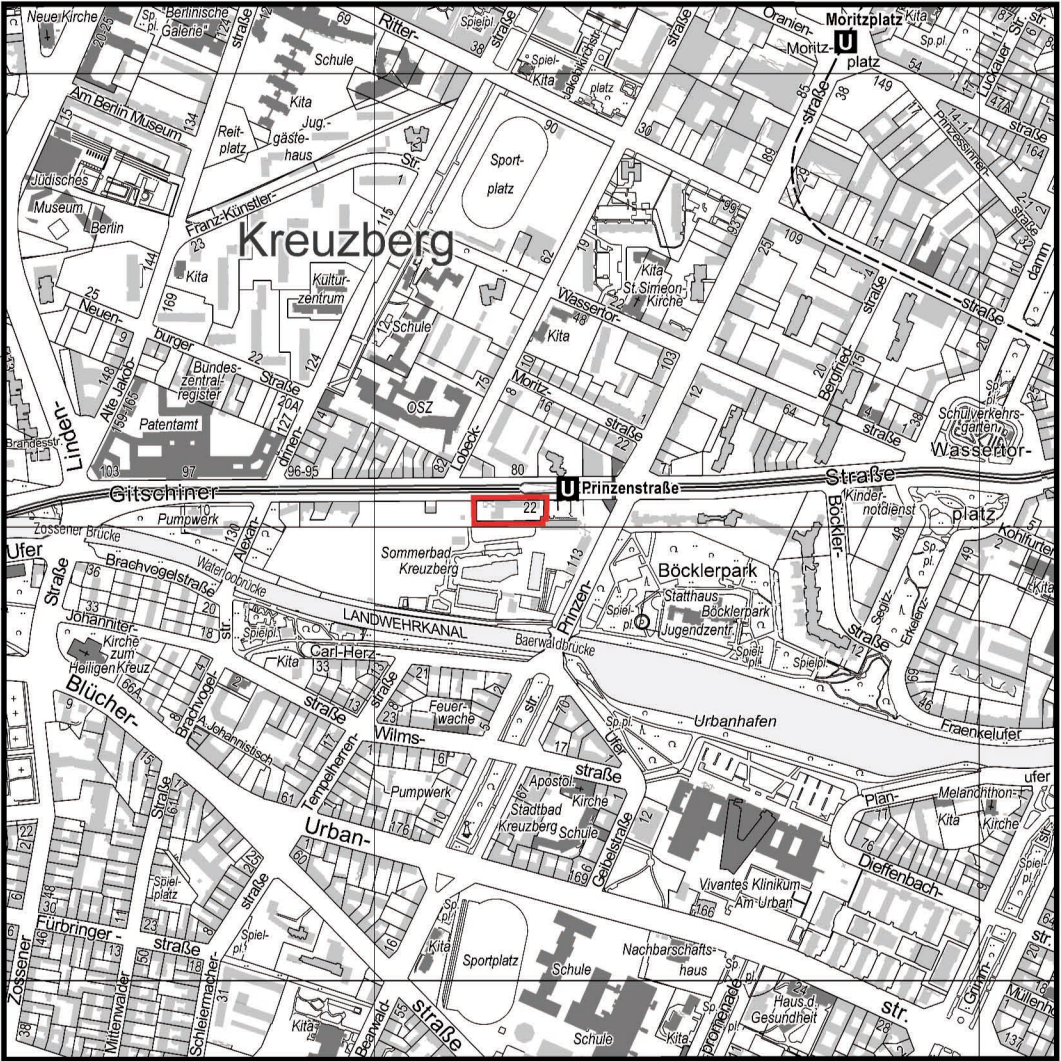


Übersichtskarte 1 : 10 000



### Textliche Festsetzungen

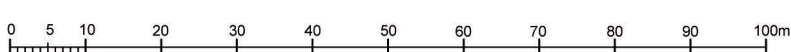
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsfächen für den Verbrauch an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Im Plangebiet kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre überschritten werden.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelung der in § 9 abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Gitschiner Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

### Technischer Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt -Fachbereich Stadtplanung- zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VI - 4 - 1ab

Maßstab 1:1000



Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte und Ergänzungsmessungen  
Stand Juni 2012

# Bebauungsplan VI - 4 - 1ab

für eine Teilfläche des Grundstücks

Gitschiner Straße 21, 22

im Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg

Ortsteil Kreuzberg

## Zeichenerklärung Festsetzungen

| Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen                                                               |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Kennzeichnungssymbol                                                                                                                                     |               | (§ 3 BauNVO)       | WS                 | Grundflächenzahl                                                                                                                                         | z.B.                       | 0,4                      |
| Reines Wohngebiet                                                                                                                                        | (§ 3 BauNVO)  | WR                 | WR                 | Grundfläche                                                                                                                                              | z.B.                       | GR 100m²                 |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                   | (§ 3 BauNVO)  | WA                 | WA                 | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                                   | z.B.                       |                          |
| Besonderes Wohngebiet                                                                                                                                    | (§ 4 BauNVO)  | WB                 | WB                 | als Höchstmaß                                                                                                                                            | z.B.                       |                          |
| Dorfgebiet                                                                                                                                               | (§ 5 BauNVO)  | MD                 | MD                 | als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                               | z.B.                       | II-V                     |
| Mischgebiet                                                                                                                                              | (§ 6 BauNVO)  | MI                 | MI                 | zwingend                                                                                                                                                 | z.B.                       |                          |
| Kerngebiet                                                                                                                                               | (§ 7 BauNVO)  | MK                 | MK                 | Offene Bauweise                                                                                                                                          | z.B.                       |                          |
| Gewerbegebiet                                                                                                                                            | (§ 8 BauNVO)  | GE                 | GE                 | Nur Einzelhäuser zulässig                                                                                                                                | z.B.                       |                          |
| Industriegebiet                                                                                                                                          | (§ 9 BauNVO)  | GI                 | GI                 | Nur Doppelhäuser zulässig                                                                                                                                | z.B.                       |                          |
| Industriegebiet (Erfolgung)                                                                                                                              | (§ 10 BauNVO) | SO                 | SO                 | Nur Hausgruppen zulässig                                                                                                                                 | z.B.                       |                          |
| Sonstiges Sondergebiet                                                                                                                                   | (§ 11 BauNVO) | SO                 | SO                 | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                                                                    | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    | WOCHENENDHAUSEBIE  | Geschlossene Bauweise                                                                                                                                    | z.B.                       | 9                        |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen (GR Abs 1 Nr 6 BauNVO)                                                                                               | z.B.          | UNTERSTATT         | UNTERSTATT         | Baulinie                                                                                                                                                 | (§ 32 Abs 2 Satz 1 BauNVO) |                          |
| Geschäftsfachenzahl                                                                                                                                      | z.B.          | WR                 | WR                 | Baugrenze                                                                                                                                                | (§ 32 Abs 3 Satz 1 BauNVO) |                          |
| als Höchstmaß                                                                                                                                            | z.B.          | 2 Wo               | 2 Wo               | Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen                                                                                                         | (§ 32 Abs 3 Satz 2 BauNVO) |                          |
| als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                               | z.B.          | 3 bis 4            | 3 bis 4            | Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt                                                                                                            |                            |                          |
| Geschäftsfäche                                                                                                                                           | z.B.          | GF 500m²           | GF 500m²           | als Höchstmaß                                                                                                                                            | z.B.                       |                          |
| als Höchstmaß                                                                                                                                            | z.B.          | GF 400m² bis 500m² | GF 400m² bis 500m² | Traufhöhe                                                                                                                                                | z.B.                       | 12,4m über Gehweg        |
| als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                               | z.B.          | 3 bis 3,3          | 3 bis 3,3          | Freihöhe                                                                                                                                                 | z.B.                       | FH 5,50m über NN         |
| Baumstammzahl                                                                                                                                            | z.B.          | 3 bis 3,3          | 3 bis 3,3          | als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                               | z.B.                       | OK 12,4m über NN         |
| Baummasse                                                                                                                                                | z.B.          | BM 400m²           | BM 400m²           | als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                               | z.B.                       | 10,50m bis 12,4m über NN |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | zwingend                                                                                                                                                 | z.B.                       | 12,4m über NN            |
| Flächen für den Gemeinbedarf                                                                                                                             | z.B.          | JUGENDFREIZEITGEB  | JUGENDFREIZEITGEB  | Flächen für Sport- und Spielanlagen                                                                                                                      | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    | Verkehrsflächen    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
| Straßenverkehrsflächen                                                                                                                                   | z.B.          |                    |                    | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                  | z.B.                       |                          |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                                                                               | z.B.          |                    |                    | Bereich ohne Einfahrt                                                                                                                                    | z.B.                       |                          |
| z.B. öffentliche Parkfläche                                                                                                                              | z.B.          |                    |                    | Bereich ohne Ausfahrt                                                                                                                                    | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                                                           | z.B.                       |                          |
| Private Verkehrsfläche                                                                                                                                   | z.B.          |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen                                                  | z.B.          |                    |                    | Öffentliche und private Grünflächen                                                                                                                      | z.B.                       |                          |
| z.B. Gasdruckregler                                                                                                                                      | z.B.          |                    |                    | ÖFFENTLICHE PARKANLAGE                                                                                                                                   | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | PRIVATE DAUERLIEGENDANLAGE                                                                                                                               | z.B.                       |                          |
| Oberirdische Hauptversorgungsleitungen                                                                                                                   | z.B.          |                    |                    | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                            | z.B.                       |                          |
| Hochspannungseitung                                                                                                                                      | z.B.          |                    |                    | Fläche für Wald                                                                                                                                          | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Wasserfläche                                                                                                                                             | z.B.                       |                          |
| Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                       | z.B.          |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                 | z.B.          |                    |                    | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung                                                                             | z.B.                       |                          |
| Anpflanzen von Bäumen                                                                                                                                    | z.B.          |                    |                    | Erhaltung von                                                                                                                                            | z.B.                       |                          |
| sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                  | z.B.          |                    |                    | Bäumen                                                                                                                                                   | z.B.                       |                          |
| Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                        | z.B.          |                    |                    | sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                  | z.B.                       |                          |
| Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | z.B.          |                    |                    | Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9                                                                                                          | z.B.                       |                          |
| Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen                                                                                                  | z.B.          |                    |                    | Abs 1a Baugesetzbuch                                                                                                                                     | z.B.                       |                          |
| Besonderer Nutzungszweck von Flächen                                                                                                                     | z.B.          |                    |                    | (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)                                                                                                            | z.B.                       |                          |
| Sicherfläche                                                                                                                                             | z.B.          |                    |                    | Sonstige Festsetzungen                                                                                                                                   | z.B.                       |                          |
| Mit Geh-, Fahr-, u. Lüftungsrechten zu belastende Flächen                                                                                                | z.B.          |                    |                    | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | z.B.                       |                          |
| Umgrenzung der Flächen für Stellplätze                                                                                                                   | z.B.          |                    |                    | Umweltbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes                                                                                           | z.B.                       |                          |
| Garagen                                                                                                                                                  | z.B.          |                    |                    | Stärke                                                                                                                                                   | z.B.                       | 35,4                     |
| Gemeinschaftsstellplätze                                                                                                                                 | z.B.          |                    |                    | Grenzlinie der Festsetzungen (in Meter über NN)                                                                                                          | z.B.                       |                          |
| Gemeinschaftsgaragen                                                                                                                                     | z.B.          |                    |                    | Höhe des räumlichen Geltungsbereichs des Geltungsbereichs                                                                                                | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                     | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Umgrenzung der Flächen für                                                                                                                               | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Garagegebäude mit Dachterrace                                                                                                                            | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Tiefgarage                                                                                                                                               | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Brücke                                                                                                                                                   | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Gemeinschaftsflächen                                                                                                                                     | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    | Gemeinschaftsanlagen                                                                                                                                     | z.B.                       |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |
|                                                                                                                                                          |               |                    |                    |                                                                                                                                                          |                            |                          |