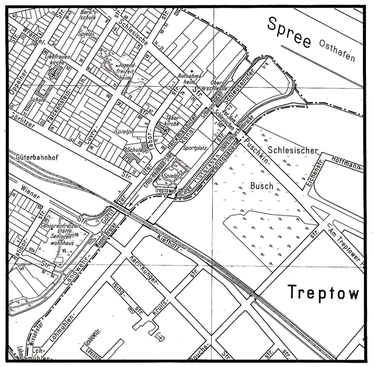
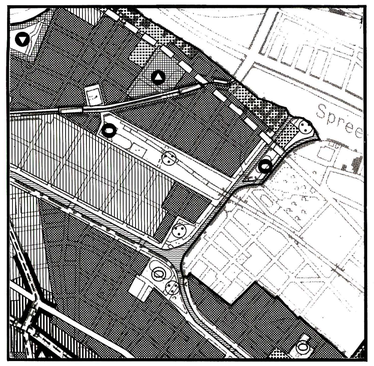
Bebauungsplan VI-119

für das Gelände zwischen
der Straße Vor dem Schlesischen Tor,
dem Flutgraben und dem Landwehrkanal
sowie für die Schlesische Brücke,
die Obere Freiarchenbrücke und den
Ernst-Heilmann-Steg
im Bezirk Kreuzberg

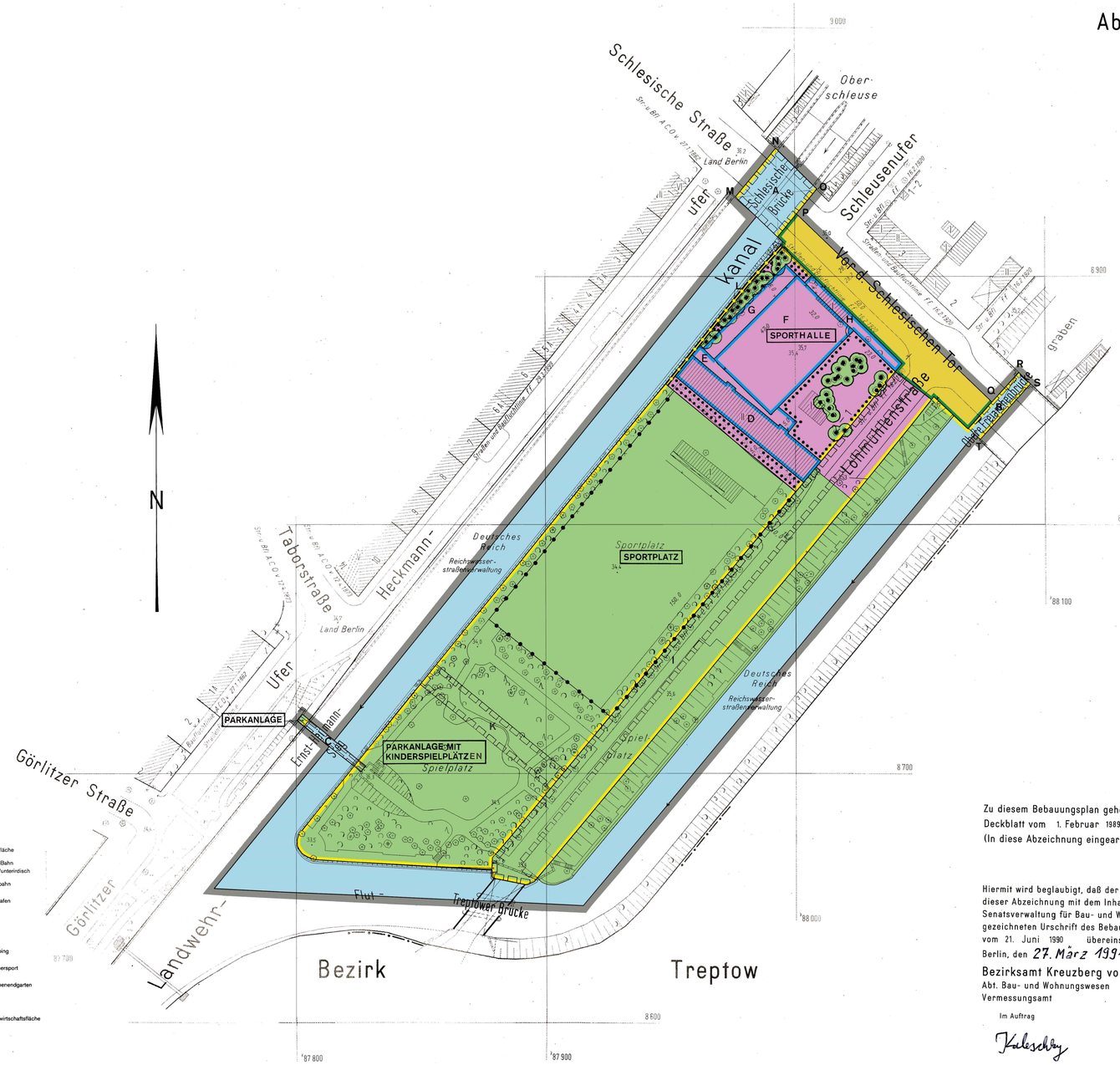
Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000



Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 1. Februar 1989
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 21. Juni 1990 übereinstimmt.
Berlin, den 27. März 1991
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Im Auftrag
Kaleschky

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)	(§9a BauNVO)	SO
z.B. Wochenendhausgebiet		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§9c BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Geschoßflächenzahl	z.B.	(3)
Geschoßfläche	z.B.	GF 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	1,0
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²

Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstgrenze	z.B.	III
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B.	III-V
zwingend	z.B.	(III)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze		
Traufhöhe	in m über NN	z.B. TH 63,2
Firsthöhe	in m über NN	z.B. FH 68,4
Oberkante Erdgeschoß-Fußboden	in m über NN	z.B. EF 52,3
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)	

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. Schule — SCHULE

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche — P
z.B. Fußgängerbereich — FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
z.B. Gaswerk — GASWERK
z.B. Gasdruckregler — G
z.B. Trafostation — T

Grünflächen
z.B. Parkanlage — PARKANLAGE

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzen z.B. Bäume z.B. Sträucher
Sichtflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung z.B. Bäume z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
z.B. Stellplätze — St
Garagen — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschoße — GGa 1
Garagengeläude 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 — HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Höhenlage Oberkante Straße — in m über NN — z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von
Naturschutzgebieten — N
Landschaftsschutzgebieten — L
flächenhaften Naturdenkmalen — (ND)
Naturdenkmal — (ND)
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — (GW)
Bahnanlage
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Baudenkmal — D

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz — St
Garage — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
Tiefgarage — TGa
Kinderspielplatz — K
Sonstige Eintragung
z.B. Hochstraße
z.B. Tiefstraße
z.B. Brücke
Künftige Industriebahn
z.B. Waschhaus — WASCHHAUS

Planunterlage
Öffentliches Gebäude — mit Angabe der Geschosse
Wohngebäude — mit Durchfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage
Offene Garage — mit Angabe der Geschosse
Tiefgarage
Mauer
Zaun, Hecke
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Anordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
Naturdenkmal
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Baulinie, Baugrenze, Bauflurlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

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 15. September 1977 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Aufgestellt: Berlin, den 26. Juni 1986

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen V
Im Auftrag
Bolze

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Ratei

Orlowsky
Bezirksstadtrat

Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 3.11.1986 bis 4.12.1986 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 29. 4.1987 erhalten.
Berlin, den 16. 9. 1987
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Ratei
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs.5 Satz 1 und mit § 6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 21. Juni 1990
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 13. 6. 1990 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1367 verkündet worden.

Zeichenerklärung zum FNP84

Baulichen
Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
Kerngebiet GFZ* 2,4
Gemischte Baufläche
Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelskonzentration
Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

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 / mit Mischnutzungscharakter
Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
Wasser
Abfall, Abwasser
Energie
Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
Autobahn
Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
Tunnellage
Trassenfreihaltung
Bahnfläche
U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
Kleinbahn
Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen
Grünfläche
Parkanlage
Friedhof
Kleingarten
Sport
Wald
Wasserfläche
Camping
Wassersport
Wochenendgarten
Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)
Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
Vorranggebiet für Luftreinhaltung
Fluglärmschutzzonen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzgebiet

Die eingetragenen Straßen- und Baufluchtlinien sind, soweit Fluchtlinienpläne nicht vorliegen, vorhandenen Unterlagen (B-Pläne des Zentr. Verm. Amtes, Akten der Bauaufsicht u. ä.) entnommen.
Die Feststellungsdaten dieser Fluchtlinien sind nicht bekannt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000

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

VI-119

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Februar 1986

Planergänzungsbestimmungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Die Höhenlage der baulichen Anlagen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bestimmt sich daraus, daß folgende Gebäudehöhen - bezogen auf eine Geländehöhe von 35,7 m über NN - nicht überschritten werden dürfen:

Fläche D	Höhe max.	10,5 m über Geländehöhe
E		5,0
F		10,5
G		2,0
H		4,0

3. Die Flächen A (Schlesische Brücke) und B (Obere Freiarchenbrücke) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4. Die Fläche C (Ernst-Heilmann-Steg) ist mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Die Fläche I ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der Brückenunterhaltung sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

6. Die Fläche K ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche L ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.
Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten MN, OP, QR sowie ST ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- bzw. Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x, bezogen auf Heizöl EL, und NO_x, bezogen auf Stadt- bzw. Erdgas.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.