Bebauungsplan VI-154

für das Grundstück

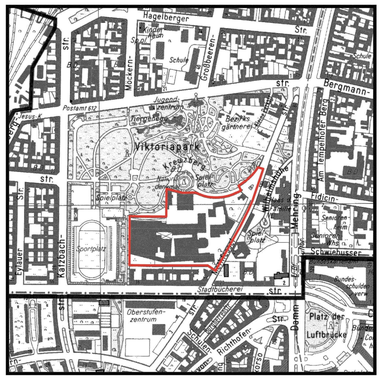
Methfesselstraße 28 / 48

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 3. September 2004
(In diese Abzeichnung eingearbeitet.)

Abzeichnung

Übersichtkarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

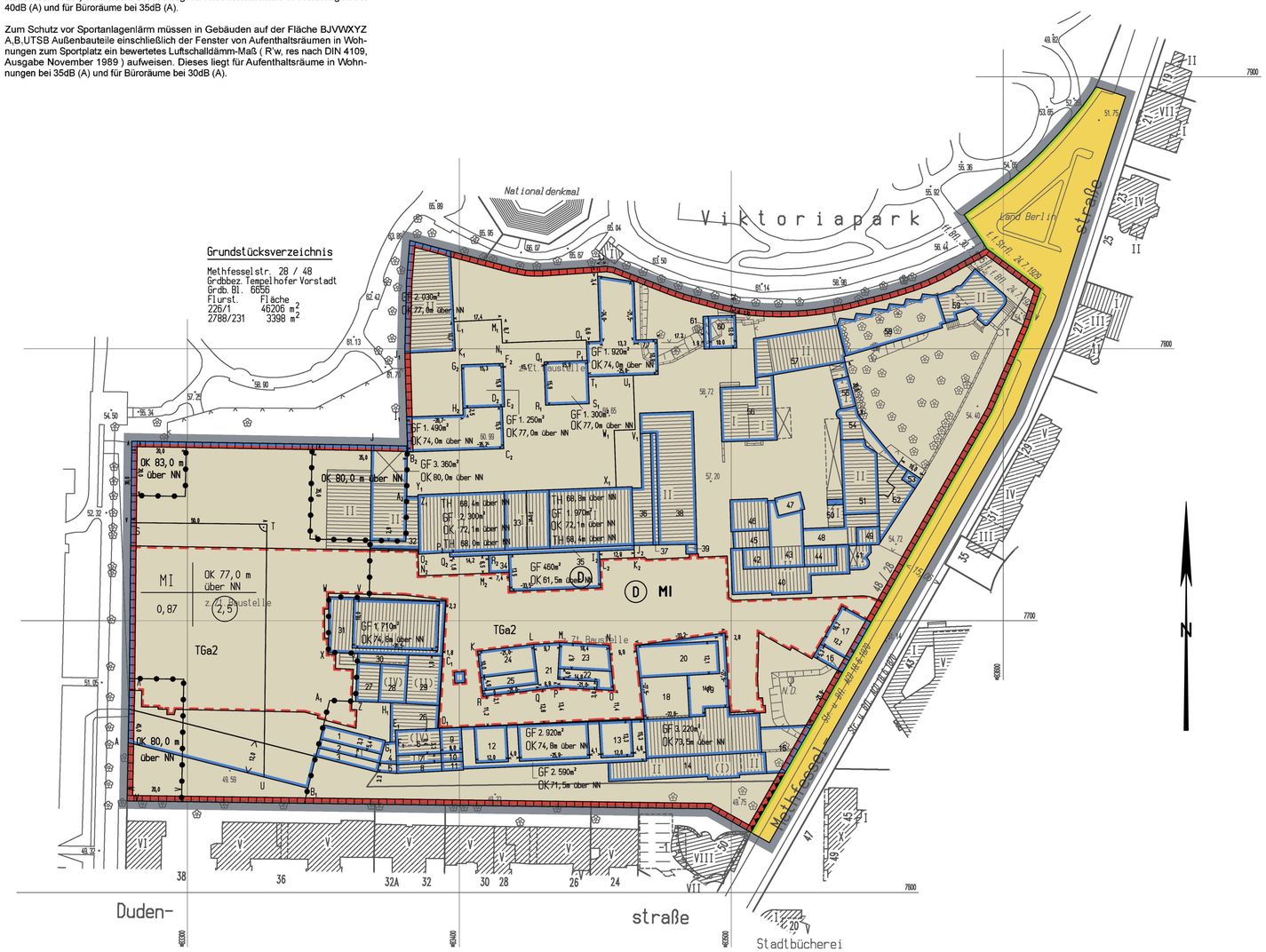
1. Im Mischgebiet können die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im Mischgebiet können technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten oberhalb der höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen zugelassen werden.
3. Im Mischgebiet sind auf den Flächen KLMNOPQRK und YC,D,E,F_1G,H,ZY im ersten und zweiten Vollgeschoss Wohnungen nicht zulässig.
4. Auf den Flächen $I_1J_1K_1L_1M_1N_1O_1P_1Q_1R_1S_1T_1U_1V_1W_1X_1Y_1Z_1A_1B_1C_1D_1E_1F_1G_1H_1I_1$ und $I_2J_2K_2L_2I_2$ und $M_2N_2O_2P_2Q_2R_2M_2$ sind unterhalb der Geländeoberfläche bauliche Anlagen zulässig.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind im Mischgebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
6. Bauliche Anlagen sind an der Baugrenze zwischen den Punkten ABJ bis zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar zulässig.
7. Zum Schutz vor Sportanlagenlärm müssen in Gebäuden auf der Fläche STUAS Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum Sportplatz ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 40dB (A) und für Büroräume bei 35dB (A).
8. Zum Schutz vor Sportanlagenlärm müssen in Gebäuden auf der Fläche BJVWXYZ A,B,UTSB Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum Sportplatz ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 35dB (A) und für Büroräume bei 30dB (A).
9. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Grundstücksverzeichnis

Methfesselstr. 28 / 48
Grdbbez. Tempelhofer Vorstadt
Grdb. Bl. 6656

Flurst.	Fläche
226/1	46206 m²
2788/231	3398 m²

1	GF 810 m² OK 74,8 m über NN	22	GF 530 m² OK 74,9 m über NN	41	GF 70 m² OK 63,6 m über NN
2	GF 400 m² OK 70,3 m über NN	23	GF 1330 m² OK 78,1 m über NN	42	GF 300 m² OK 68,2 m über NN
3	GF 330 m² OK 67,0 m über NN	24	GF 1510 m² OK 78,1 m über NN	43	GF 1390 m² OK 71,1 m über NN
4	GF 200 m² OK 70,3 m über NN	25	GF 450 m² OK 74,9 m über NN	44	GF 370 m² OK 68,2 m über NN
5	GF 100 m² OK 67,0 m über NN	26	GF 350 m² OK 68,3 m über NN	45	GF 170 m² OK 62,2 m über NN
6	GF 940 m² OK 72,5 m über NN	27	GF 500 m² OK 68,3 m über NN	46	GF 490 m² OK 68,2 m über NN
7	GF 300 m² OK 69,2 m über NN	28	GF 600 m² TH 73,4 m über NN OK 79,2 m über NN	47	GF 390 m² OK 73,9 m über NN
8	GF 240 m² OK 65,9 m über NN	29	GF 900 m² TH 65,9 m über NN OK 68,3 m über NN	48	GF 320 m² OK 62,2 m über NN
9	GF 450 m² OK 72,7 m über NN	30	GF 260 m² OK 66,6 m über NN	49	GF 210 m² OK 68,1 m über NN
10	GF 140 m² OK 69,4 m über NN	31	GF 630 m² OK 65,4 m über NN	50	GF 60 m² OK 66,2 m über NN
11	GF 110 m² OK 66,1 m über NN	32	GF 380 m² OK 71,0 m über NN	51	GF 1580 m² OK 69,0 m über NN
12	GF 1360 m² OK 74,8 m über NN	33	GF 1460 m² TH 74,2 m über NN FH 77,4 m über NN	52	GF 550 m² OK 62,1 m über NN
13	GF 1360 m² OK 74,8 m über NN	34	GF 100 m² OK 66,8 m über NN	53	GF 80 m² OK 65,4 m über NN
14	GF 940 m² OK 60,0 m über NN	35	GF 440 m² OK 65,5 m über NN	54	GF 240 m² OK 70,8 m über NN
15	GF 210 m² OK 56,0 m über NN	36	GF 710 m² OK 61,7 m über NN	55	GF 70 m² OK 62,0 m über NN
16	GF 70 m² OK 61,2 m über NN	37	GF 260 m² OK 65,0 m über NN	56	GF 900 m² OK 65,6 m über NN
17	GF 1230 m² OK 73,3 m über NN	38	GF 2160 m² OK 70,9 m über NN	57	GF 1140 m² OK 68,3 m über NN
18	GF 270 m² OK 61,0 m über NN	39	GF 60 m² OK 69,3 m über NN	58	GF 1730 m² OK 69,6 m über NN
19	GF 1450 m² OK 73,8 m über NN	40	GF 1180 m² OK 67,4 m über NN	59	GF 840 m² OK 68,1 m über NN
20	GF 2220 m² OK 78,0 m über NN			60	GF 750 m² OK 80,0 m über NN
21	GF 500 m² OK 64,6 m über NN			61	GF 100 m² OK 77,0 m über NN



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, ZWO
- Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)
  - als Höchstwert z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstwert z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. GF 400m² bis 500m²
- 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 Höchstwert z.B. III
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. III - V
  - zwingend z.B. III
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstwert
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 15,5m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. OK 115,0m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengeschosse mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen ND
  - Baudenkmal (Gesamtanlagen, Ensembles) D
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WG
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal N.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49, 298/9, 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze Findl.

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchliche 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 (PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 12. Januar 2000

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen, Sport
Vermessungsamt

i.V. Lange
Amtsleiter

Steffke
Bezirksstadtrat

Abt. Personal u. Verwaltung, Bauordnung, Stadtentwicklung und Umweltschutz
Stadtplanungsamt

Hellmann
Amtsleiter

Schulz
Bezirksbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit dem Deckblatt vom 03.September 2004 erneut in der Zeit vom 13.09.2004 bis einschließlich 13.10.2004 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 31.01.2000 bis einschließlich 3.03.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.11.2005 beschlossen.

Berlin, den 10. Februar 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg

Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung u. Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Peckskamp
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit §6 Abs. 5 Satz 1 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 16. Mai 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg

Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Schulz
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin auf S.760 verkündet worden.

Die Baugrenzen für die Gebäude 36 - 58 wurden auf Grund des Vermessungsrisses, Blatt 1 - 4 (Vermessungsschriften Nr. 529 /1998), das Gebäude 59 auf Grund des Vermessungsrisses, Blatt 6 - 7 (Vermessungsschriften Nr. 09 /2000) und die Tiefgarage auf Grund der Baugenehmigung Nr.: 5130 vom 8.7.1999 eingetragen.

VI -154

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

Planunterlage:
Karte von Berlin 1:1000 Stand November 1999