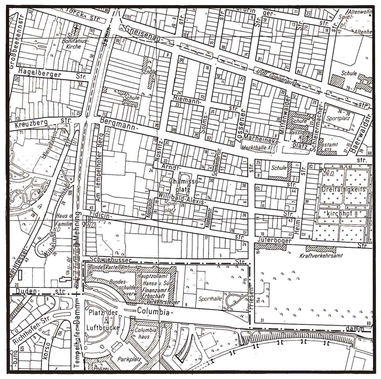
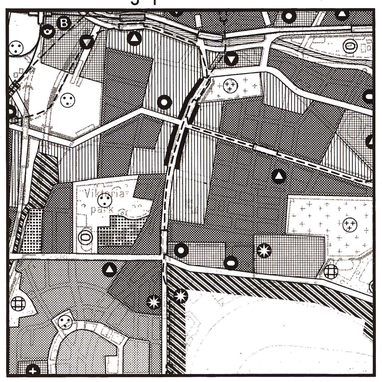
Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

N

Planergänzungsbestimmungen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Grundstücke Am Tempelhofer Berg 5 A - 8 und Fidicinstraße 40 ist nach der Vierten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1979 (GVBl. S. 1934) förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

2. Auf den Grundstücken Bergmannstraße 8 - 10, Nostitzstr. 27 - 29, Arndtstraße 23 - 27, Chamissoplatz 1 - 4, Willibald-Alexis-Straße 17 - 20, Kopischstraße 2 - 6 und Fidicinstraße 38 und 39 sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig.

3. Auf den Grundstücken Bergmannstraße 1 - 4 und 5 - 7 (teilweise), Fidicinstraße 41 - 44, Am Tempelhofer Berg 1 - 5 und 9 sowie auf der mit der Buchstabenkette ABCDEFGHA gekennzeichneten Teilfläche des Grundstückes Am Tempelhofer Berg 7 sind gemäß § 6 BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Dies gilt nicht für sonstige Gewerbebetriebe soweit es sich um Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Videotheken und Läden mit Peep-, Sex- oder Liveshows handelt.

4. Auf den Grundstücken Nostitzstraße 30, Kopischstraße 1, Fidicinstraße 40, Am Tempelhofer Berg 5 A - 6, 7 (teilweise) und 8 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Unzulässig sind Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

5. Auf den Grundstücken Nostitzstraße 30, Kopischstraße 1, Fidicinstraße 40, Am Tempelhofer Berg 5 A - 6, 7 (teilweise) und 8 bleibt eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen der Gebäude, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist.

6. Auf den Grundstücken Nostitzstraße 30, Kopischstraße 1, Fidicinstraße 40, Am Tempelhofer Berg 5 A - 6, 7 (teilweise) und 8 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

7. Die Bebauungstiefe beträgt im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,0 und 1,0 15 m, gerechnet von den Baugrenzen an. Dies gilt nicht für die Grundstücke Am Tempelhofer Berg 6, 7 (teilweise), 8 und Bergmannstraße 2, 3 und 4 sowie Kopischstraße 1. Diese Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteilflächen sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

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

9. Die Fläche A^1 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bedarfsträger der Kindertagesstätte bzw. der Unternehmensträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

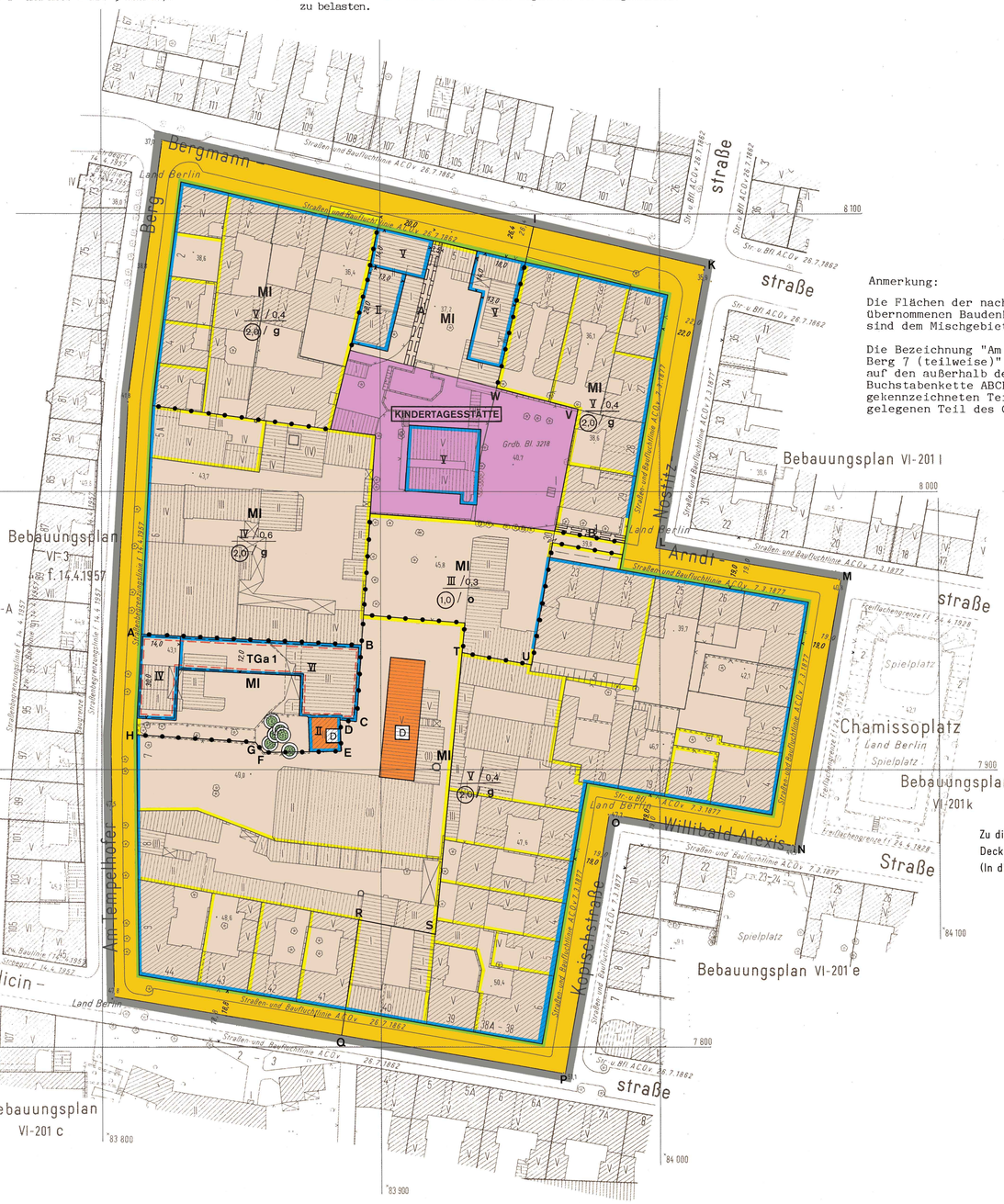
10. Die Fläche B^1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11. An den Gebäuden im Mischgebiet sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärm straßenseitig Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämm-Maß (R'W) von mindestens 40 dB oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas 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.

13. Die Fläche IKLMNOPQRSTUVWI im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der Verordnung über den geschützten Baubereich vom 4. August 1964 (GVBl. S. 825) geschützter Baubereich.

14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Anmerkung:

Die Flächen der nachrichtlich übernommenen Baudenkmale sind dem Mischgebiet zugehörig

Die Bezeichnung "Am Tempelhofer Berg 7 (teilweise)" bezieht sich auf den außerhalb der mit der Buchstabenkette ABCDEFGHA gekennzeichneten Teilfläche gelegenen Teil des Grundstücks.

Abzeichnung

Bebauungsplan VI-201a

für das Gelände zwischen

Bergmannstraße, Nostitzstraße, Arndtstraße, Chamissoplatz, Willibald-Alexis-Straße, Kopischstraße, Fidicinstraße und Am Tempelhofer Berg im Bezirk Kreuzberg

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 WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. Klinikgebiet KLINIKGEBIET
- Geschoßflächenzahl z.B. (3.3)
- Geschoßfläche z.B. GF 500 m²
- Baumassenzahl z.B. [3.3]
- Baumasse z.B. BM 4800 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-IV
  - 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 E,D
- 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. 5 Satz 2 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
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
  - z.B. Hotel 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 1
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. Waschhaus WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- sowie Garage (mit Angabe der Geschosse oder Lagergebäude)
- Offene Garage (mit Angabe der Geschosse)
- Tiefgarage
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 5. Oktober 1988 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 4. August 1988

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt: *Hellmann*, Amtsleiter

Orlowsky, Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt: *Ratei*, Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 8.8.1988 bis 8.9.1988 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 23.11.1988 erhalten.

Berlin, den 24. November 1988

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 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 11. Januar 1989

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Wittwer

Die Verordnung ist am 19.01.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 126 verkündet worden.

Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen
- 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)
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration

*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
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn oder-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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Mai 1988

VI-201a