

Textliche Festsetzungen B-PLAN XXI - 18b

- Im Gewerbegebiet sind selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Emissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspiegel (VDI-Richtlinie 2088, Blatt 1, Ausgabe September 1985), gemessen an den Linien A1 bis A2  
60 dB (A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und  
45 dB (A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr  
nicht überschritten werden.
- Im Gewerbegebiet GE 3, GE 4 und GE 5 sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 5 sind Einzelhandelsbetriebe, selbständige Büro-, Geschäft- und Verwaltungsgebäude sowie Büro- und Geschäftsanlagen in Gebäuden, die nicht im Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit mit zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung stehen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung (Vergrünpungsflächen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrünpungsflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundfläche im Gewerbegebiet GE 1 um 17 v. H., im Gewerbegebiet GE 2 um 55 v. H., im Gewerbegebiet GE 3 um 10 v. H., im Mischgebiet M 1 um 70 v. H. und im Mischgebiet M 2 um 110 v. H. überschritten werden.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Die Fläche B 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Die Fläche B 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Besucher und Benutzer der Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Die Fläche B 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Die Fläche B 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Die Fläche B 5 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze bzw. Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Mischgebiet M 1 zum Blumengarten Damm Wohnlagen nur zulässig, wenn diese über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt ist.
- Mit Ausnahme der mit D gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.
- Die nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Bauutzungsverordnung nutzbaren Flächen sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Scherengärten sowie für Flächen zwischen Einzelhandelsbetrieben oder Betrieben des Lebensmittelgewerbes und den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gewächsen belegt sind. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Nach Festsetzung Nr. 14 zu pflanzende Bäume werden eingerechnet.
- Innerhalb der mit E 1 bis E 4 berechneten Flächen ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.

- Entfriedungen der Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind, sind als maxime 50 cm hohe Mauer auszuführen und mit einer Höhe aus nicht wachsenden Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu hinterpflanzen.  
Zäune sind nicht zulässig.
  - Die Befestigung der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugerverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch Flächen, die dicht mit Sträuchern zu bepflanzen sind, zu gliedern.  
Je 4 Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.
  - Fensterlose Außenwandflächen und die Außenwandflächen zu den Innenhöfen E 1 bis E 4 und o 1 bis o 4 bzw. e 5 sind auf 25% der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen in der Art zu bepflanzen, dass je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.
  - Unterrische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, und Dächer der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie des Mischgebietes bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, sind intensiv. Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die mehr als zwei Geschosse umfassen sowie Dächer der Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Erdstocher über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen, Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze.
  - Die Flächen F sind zu 75% dicht mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 13 werden eingerechnet.  
Oberflächen über die Flächen F zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 5 sind in einer Breite von 3 m ein Grundstück zulässig.  
Sie sind für jeweils zwei Grundstücke an deren Grenze zusammenzufassen.
  - Die Flächen G sind dicht mit Laubbäumen und -sträuchern gemäß Gehölzliste A zu bepflanzen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Gehölzbestandes entsteht. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren.
  - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche raumnahe Parkanlage ist so mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste A zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.
  - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist so zu entwickeln, dass der Eindruck einer lebendigen Auenlandschaft entsteht, und so zu pflegen, dass dieser Charakter dauerhaft erhalten bleibt. Gehölze können der Förderung überlassen werden. Die Wälder ist als offene Feldwälder mit Überschwemmungsbedeutung zu entwickeln bzw. zu erhalten. Erlang des Wurzelverfalls sind Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste A zu pflanzen.
- 24. Gehölzliste A**
- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Bäume               |                             |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn                   |
| Ahus glabris        | Schwarzahorn                |
| Fragaria excelsior  | Gemeine Esche               |
| Malus sylvestris    | Wildpfefel                  |
| Prunus padus        | Gewöhnliche Traubenkirsche  |
| Prunus pissyler     | Wildbirne                   |
| Quercus robur       | Stieleiche                  |
| Salix alba          | Siberwalde                  |
| Salix rubens        | Hohle Weide                 |
| Tilia cordata       | Winterlinde                 |
| Ulmus laevis        | Feldulme                    |
| Sträucher           |                             |
| Clematis vitalba    | Gemeine Weidenrose          |
| Cornus sanguinea    | Buzroter Hartweil           |
| Corylus avellana    | Gemeine Hasel               |
| Eucryphia europaea  | Europäisches Pflehenbüchsen |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum                    |
| Ribes nigrum        | Schwarze Johannisbeere      |
| Ribes rubrum        | Rotes Johannisbeere         |
| Rubus fruticosus    | Brombeere                   |
| Rubus idaeus        | Himbeere                    |
| Prunus spinosa      | Schlehe                     |
| Salix caprea        | Selweide                    |
| Salix cinerea       | Grauweide                   |
| Salix pentandra     | Lorbeerweide                |
| Salix viminalis     | Manchweide                  |
| Salix viminalis     | Korbweide                   |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder          |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball         |

- Gehölzliste B**
- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Bäume                 |                                  |
| Acer campestris       | Feldahorn                        |
| Acer platanoides      | Sitzahorn                        |
| Acer pseudoplatanus   | Bergahorn                        |
| Carpinus betulus      | Hainbuche                        |
| Fagus sylvatica       | Rotbuche                         |
| Fragaria excelsior    | Gemeine Esche                    |
| Malus sylvestris      | Wildpfefel                       |
| Prunus avium          | Vogelkirsche                     |
| Prunus pissyler       | Gewöhnliche Traubenkirsche       |
| Prunus pissyler       | Wildbirne                        |
| Quercus petraea       | Traubeneiche                     |
| Quercus robur         | Stieleiche                       |
| Sorbus aucuparia      | Eberesche                        |
| Tilia cordata         | Winterlinde                      |
| Ulmus glabra          | Bergulme                         |
| Ulmus minor           | Feldulme                         |
|                       | Dornulme, Hochstamm, alle Sorten |
| Sträucher             |                                  |
| Cornus sanguinea      | Buzroter Hartweil                |
| Cornus avellana       | Gemeiner Hasel                   |
| Crataegus monogyna    | Eingetragter Weißdorn            |
| Eucryphia europaea    | Europäisches Pflehenbüchsen      |
| Lonicera periclymenum | Deutsches Goldblatt              |
| Lonicera xylosteum    | Rote Heckenkirsche               |
| Rhamnus cathartica    | Krausdorn                        |
| Rosa canina           | Hundrose                         |
| Rosa spec.            | Rosensorten                      |
| Rubus idaeus          | Himbeere                         |
| Salix caprea          | Selweide                         |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder               |
| Sorbus aucuparia      | Eberesche                        |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball              |
- Gehölzliste C**
- |                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Hecken                            |                            |
| Acer campestris                   | Feld-Ahorn                 |
| Berberis candidula                | Berberitze                 |
| Carpinus betulus                  | Hainbuche                  |
| Crataegus monogyna                | Weißdorn                   |
| Ligustrum vulgare                 | Liguster                   |
| Ligustrum ovalifolium             | Liguster                   |
| Philadelphus 'Erctus'             | Pfeifenstrauch             |
| Potentilla fruticosa 'Goldfinger' | Fingerstrauch              |
| Ribes alpinum 'Schnelid'          | Johannisbeere              |
| Rosa spec.                        | Rosensorten                |
| Spiraea x arguta                  | Spiräe                     |
| Spiraea x bumalda                 | Spiräe                     |
| Spiraea x verhoutal               | Spiräe                     |
| Symphoricarpos emblicatus         | Schneeball (Korallenbeere) |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 22. Januar 1988 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-18b Blatt 3 gehört das Deckblatt vom 20. September 1980 gedruckt am 6. März 2000 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den 4.9.00  
Bau/KAAM  
Abt. Stadtelement und Umweltschutz  
Vermessungsamt

gez. Manthe