

Vorentwurf vom 15.02.2023
Noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan III-233-1

für die Grundstücke Gustav-Meyer-Allee 3, Voltastraße 3 und Gustav-Meyer-Allee 9 sowie das westlich daran angrenzende Flurstück 168 (Flur 61) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Kleinzelndorfgebiet	WS	Bezeichnung
Reines Wohngebiet	WR	Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet	WA	Grundfläche
Besonderes Wohngebiet	WB	Zahl der Vollgeschosse
Dorfgebiet	WD	als Höchstmaß
Dorfliches Wohngebiet	MDW	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	MI	zwingend
Urbanes Gebiet	MU	Offene Bauweise
Kirchgebiet	MK	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	GI	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	SO	Geschlossene Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WR 200	Baugrenze
Geschossflächenzahl	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
als Höchstmaß	GF 500 m²	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß	GF 400 m² bis 500 m²	als Höchstmaß
Geschossfläche	GF	Traufhöhe
als Höchstmaß	GF 500 m²	Finshöhe
als Mindest- und Höchstmaß	GF 400 m² bis 500 m²	Oberkante
Baumassenzahl	BA	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf	BA	zwingend
Stellenverkehrsfläche	BA	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	BA	Verkehrsfächen
öffentliche Parkfläche	BA	Stollenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche	BA	Bereich ohne Einfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	BA	Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt
Oberrirdische Hauptversorgungsleitungen	BA	Öffentliche und private Grünflächen
Hochspannungsleitung	BA	Öffentliche Parkanlage
Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	BA	Private Dauerkleingärten
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	BA	Fläche für die Landwirtschaft
Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	BA	Fläche für Wald
Anpflanzungen von Bäumen	BA	Wasserfläche
sonstigen Bepflanzungen	BA	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Sonderflächen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrünung der Flächen für	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Stellplätze	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Garagen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gemeinschaftsstellplätze	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gemeinschaftsgaragen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Naturschutzgebiet	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Landschutzgebiet	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Naturdenkmal	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Geschützter Landschaftsbestandteil	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Erhaltungsbereich	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gebäude	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Stellplatz	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Garage	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Tiefgarage	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Kinderspielplatz	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Parkhaus	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Brücke	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gewässer	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Geländehöhe, Straßenhöhe	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Landbaum, Nadelbaum	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schmitten	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zaun, Hecke	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Hochspannungsmast	BA	Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Bauutzungsverordnung genannten Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung genannten Lagerhäuser können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Weitere Arten der Nutzung

- Im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

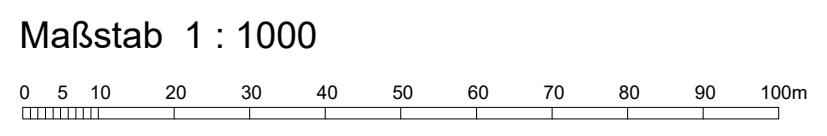
Immissionsschutz

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

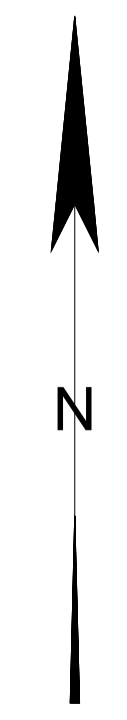
Sonstige Festsetzungen

- Die festgesetzte Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

III-233-1



Planunterlage: ALKIS, Oktober 2022
Messung: Oktober / November 2022
Koordinatenbezugssystem: ETRS 89



Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleiter
Bezirksstadtrat
Fachbereichsleiterin
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.
Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Amtsleiterin
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Bezirksbürgermeister
Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.