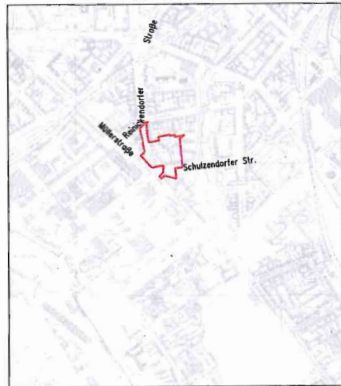


Übersichtskarte M 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5.000

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Teilfläche MK1 des Kerngebietes sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Innerhalb der Teilflächen MK1 und MK3 des Kerngebietes sind oberhalb des dritten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsläden nur im 1. Vollgeschoss sowie unterhalb der Gebäudeoberfläche zulässig, die parasportliche Zurschaufstellung von Personen (z.B. Paep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- und ähnliche Vorführungen) ist nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Stellplätze unterirdisch anzulegen.
- Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Handel mit Kraftfahrzeugzubehör:
  - Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment Kraftfahrzeugzubehör (50.30.3\*) Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Garagen (52.46.1\*) aus Unterkategorie 51.15.4\*) und Anfahrsmittel (52.46.2\*)
  - Handelsvermittlungsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Zubehör
  - Werkstätten, soweit diese vorrangig dem Einbau des Kraftfahrzeugzubehörs dienen
  - 300 Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
  - sonstige Handels- und Handelsvermittlungsbetriebe, deren Warensortiment hiervon abweicht bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup>.
 \*Erläuterung: Klassifikations-Nr. gemäß der Klassifikation des Wirtschaftszweiges durch das statistische Bundesamt (WZ 93)
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- An die Baugrenzen darf im Kerngebiet und im Sondergebiet bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Entlang der Reinickendorfer Straße und der Schulendorfer Straße dürfen Wohnungen mit notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zu diesen Straßen nur errichtet werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Straßen abgewandten Seiten ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von diesen Straßen abgewandten Seiten ausgerichtet sein. Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeiten ausschließlich zu den genannten Straßen sind mit einer schallgedämmten Lärmschutzmöglichkeit auszustatten. Schallschuttforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallschuttdämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

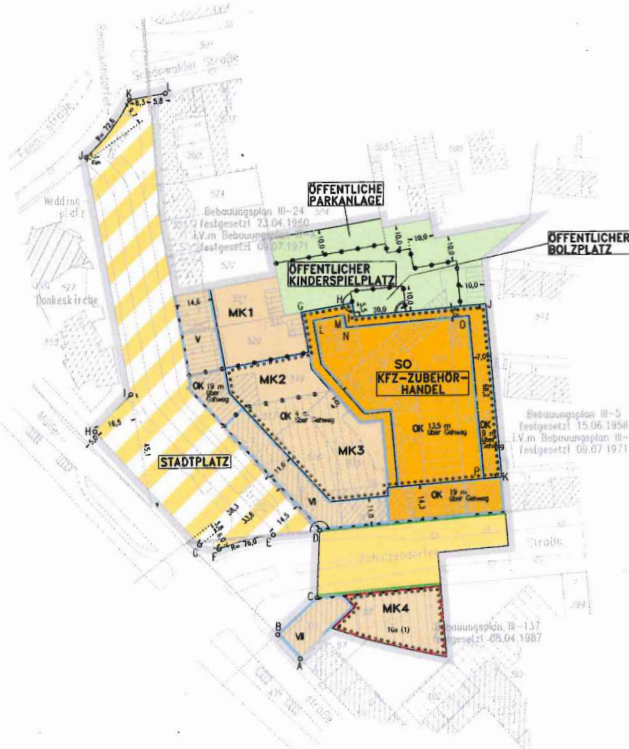
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Die Außenwände zwischen den Punkten GHJK sowie LMOP sind zu begrünen.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter den Be- und Anpflanzungen bauliche Anlagen hergestellt werden. Die Erdschicht über baulichen Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Pflanzflächen, Nebenanlagen und technische Einrichtungen darf höchstens 25 von Hundert betragen.
- Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz sind mindestens 53 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind mindestens 22 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Zahl der pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gleichzeitig Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 10 Abs. 3 BauGB:
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - Begrünung von Außenwänden gemäß TF Nr. 11
    - Gärtnerische Anlage der Flächen Dachbegrünung gemäß TF Nr. 12
 Diese Maßnahmen werden gemäß § 10 BauGB den Begründeten im Sondergebiet und in den Teilflächen MK2 und MK3 des Kerngebietes nach dem Verhältnis der zusätzlich zulässigen Grundfläche zugeordnet.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich !

# Bebauungsplan III-245

für die Grundstücke Reinickendorfer Straße 1-5, Schulendorfer Straße 1, 23-26, Teilflächen des Grundstücks Schwändorfer Straße 19, 19A, der Schwändorfer Straße und des Weddingplatzes sowie Abschnitte der Reinickendorfer Straße und Schulendorfer Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

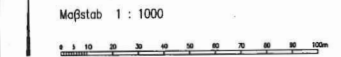


Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauebenen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
MK1	Grundflächenzahl
MK2	Grundfläche
MK3	Zahl der Vollgeschosse
MK4	etw. Höhenmaß
SO	etw. Höhen- und Höhenmaß
STADTPLATZ	etw. Höhenmaß
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	Öffentliche Grünfläche
ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ	Öffentlicher Kinderspielplatz
ÖFFENTLICHER BOLZPLATZ	Öffentlicher Bolzplatz

Vermessungsamt  
 Amt für Planen und Genehmigen  
 Amt für Stadterweiterung  
 Amt für Planen und Genehmigen

Beauftragter:  
 Amt für Stadterweiterung  
 Amt für Planen und Genehmigen

Beauftragter:  
 Amt für Stadterweiterung  
 Amt für Planen und Genehmigen



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK-Berlin)  
 Stand Februar 2002  
 Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis