

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (XIV-109B)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Das Sonstige Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 7.000 m²,
 - Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,7 nicht überschritten wird.
4. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten GHJ bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
5. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Überdachung mit einer Abstützung entlang der Linie AB zulässig. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
6. Entlang der Linie AB sowie der Linie DE sind die nach Norden ausgerichteten Außenwandflächen mit einer Länge von mehr als 5,0 Metern Fassadenlänge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
7. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.
9. Innerhalb der Fläche CFHGEDC sowie den Flächen K und L sind 85 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
10. Im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – , außerhalb der Fläche CFHGEDC, sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungselemente und Parkdecks.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSGÄNGERBEREICH / RADWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.