

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-155b

1. Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind selbständige Lagerplätze und die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet GE2 sind Tankstellen nicht zulässig.
3. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Nummer 1.1 sowie den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nur mit folgenden Sortimenten zulässig:
 - Kraftwagen,
 - Kraftwagenteile und Zubehör,
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör.In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise, in Ergänzung des Kernsortiments, übrige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn ihr Anteil höchstens 10% der jeweiligen Verkaufsfläche beträgt.
Im Gewerbegebiet GE1 ist darüber hinaus folgendes Sortiment zulässig:
 - Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge).Im Gewerbegebiet GE1 können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden.
5. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
6. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
7. In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

8. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
9. Im Gewerbegebiet GE1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
10. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
11. Im Mischgebiet MI2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten über der Decke des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie nicht der Aufnahme von Aufenthaltsräumen dienen.
12. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und Umfassungswände, mitzurechnen.
13. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abfghjkmnpdea resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,nicht überschritten wird.
Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abcdea resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.

16. In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
19. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2, mit Ausnahme der Flächen A und B, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348.

Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel)

Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente¹

1 Zentrenrelevante Sortimente

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Büromöbel

¹ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003