

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Im Sondergebiet sind zulässig:
Einzelhandelsbetriebe mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel und Getränke einschließlich eines Vollsortiments an Frischwaren sowie ergänzend Waren verschiedener Art, insbesondere Tabakwaren, Papier- und Druckerzeugnisse, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel und Reinigungsmittel.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauanordnungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.
3. Im Sondergebiet sind die Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten in Wasser und undurchlässigem Aufbau herzustellen.
4. Im Sondergebiet sind mindestens 50 vom Hundert der Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 200 cm, mindestens 150 cm hoch) und zu erhalten.
5. Im Sondergebiet ist die Stellplatzfläche B durch Pflanzflächen zu gliedern. Je 4 Stellplätze sind ein Baum (Mindeststammumfang 20 cm) und drei Sträucher (zweimal verpflanzt und mindestens 60 cm hoch) zu pflanzen und zu erhalten.
6. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - ist die Fläche C zu mindestens 80 vom Hundert mit Strüchern (zweimal verpflanzt und mindestens 60 cm hoch) sowie mit drei Bäumen (Mindeststammumfang 20 cm) zu begrünen;
 - sind auf der Fläche D 20 Sträucher (zweimal verpflanzt und mindestens 60 cm hoch) zu pflanzen;
 - sind auf der Fläche E 12 Bäume (Mindeststammumfang 20 cm) und 10 Sträucher (zweimal verpflanzt und mindestens 60 cm hoch) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.
 - ist auf den Flächen F, G und H eine Raseneinsaat aufzubringen.
 - Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
7. Im Sondergebiet Einzelhandel dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 42,35 NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Bauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 4, 5 und 6 wird die Verwendung von Arten der Begrünung als Anlage beigefügten Pflanzlisten 1 bis 3 vom 04.12.2001 empfohlen.

Punktnummer	y – Wert	x – Wert
789 – 42033	73 746,14	12 338,21
790 – 42033	73 769,89	12 325,22
791 – 42033	73 783,52	12 317,53
792 – 42033	73 797,33	12 310,17
793 – 42033	73 811,34	12 303,15
794 – 42033	73 825,30	12 296,05
795 – 42033	73 838,37	12 289,50
796 – 42033	73 886,18	12 266,68
797 – 42033	73 973,46	12 235,78

Berlin, den 26.04.2007
Vermessungsbüro ÖbVI Andreas Johannsen

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(1.2 BauMG)	WS	Grundflächennutzl		0,4
Reines Wohngebiet	(1.2 BauMG)	WR	Grundfläche		0,8
Allgemeines Wohngebiet	(1.2 BauMG)	WA	Zahl der Vollgeschosse		3
Besonderes Wohngebiet	(1.2 BauMG)	WB	als Höchstmaß		IX
Dorfgebiet	(1.2 BauMG)	WD	als Mindest- und Höchstmaß		IX-X
Mischgebiet	(1.2 BauMG)	MI	offene		0,8
Kerngebiet	(1.2 BauMG)	MK	zwingend		0
Gewerbegebiet	(1.2 BauMG)	GR	Nur Einzelhäuser zulässig		0
Industriegebiet	(1.2 BauMG)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		0
Sondergebiet (Erholung)	(1.2 BauMG)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		0
		SL	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		0
	a.B. 1. WOCHENENDSIEBELGEBIET		Geschlossene Bauweise		9
	(1.1 BauMG)	UNIVERSITÄT	Baufläche	(2.2 Abs.2 Satz 1 BauMG)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. 2. Abs. 1 BauMG)	a.B.	2W	Baugrenze	(2.2 Abs.2 Satz 1 BauMG)	
Geschoßhöhenzahl			Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen		
als Höchstmaß		17			
als Mindest- und Höchstmaß		12 bis 17	Höhe baulicher Aufbau über einem Bezugspunkt		
Geschoßhöhe			als Höchstmaß		
als Höchstmaß		GF 320 m²	Trouffhöhe	TH 120m über Grund	
als Mindest- und Höchstmaß		GF 320 bis 500 m²	Firsthöhe	FH 125m über MHH	
Baumessenzahl	a.B.	3	Oberkante	OK 125m über MHH	
Baumasse	a.B.	100 m³	als Mindest- und Höchstmaß	OK 110,2m bis 124,5m über MHH	
		100	zwingend	OK 110,2m über MHH	

Festsetzungen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baubewill., Baubew., Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen					
Kleinliegendesgebiet	(§ 3 BauMG)	WS	Grundflächennutz	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauMG)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 10 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 3 BauMG)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	(§ 4 BauMG)	WB	als Höchstmaß		II
Dorfgebiet	(§ 5 BauMG)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	3-5
Mischgebiet	(§ 6 BauMG)	MI	zwingend		
Mischgebiet	(§ 7 BauMG)	MS	Offene Bauweise		0
Gewerbegebiet	(§ 8 BauMG)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		⚠
Industriegebiet	(§ 9 BauMG)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		⚠
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauMG)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		⚠
		W	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		⚠
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauMG)	SO	Geschlossene Bauweise		g
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 8 Abs. 1a) BauMG					
		NR	Baufläche	(§ 3 Abs. 1a Satz 1 BauMG)	
		ZNR	Baugrenze	(§ 3 Abs. 1a Satz 2 BauMG)	
Geschäftsfächennutz			Nur zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§ 3 Abs. 1a Satz 3 BauMG)	
als Höchstmaß		6,7			
als Mindest- und Höchstmaß		6,9 bis 6,7			
Geschäftsfächennutz			Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß		GF 500 m²	als Höchstmaß		TH 12,5m über Grund
als Mindest- und Höchstmaß		GF 400 m² bis 500 m²	Tischhöhe		PH 5,50m über MSt
Baumessenzahl	z.B.	OK	Oberteile	z.B.	OK 11,50m bis 12,50m über MSt
Baumessenzahl	z.B.	OK	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 11,50m bis 12,50m über MSt
Baumessenzahl	z.B.	OK	zwingend	z.B.	OK 12,50m über MSt

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

		Verkehrsflächen		
Strßenverkehrsfläche	☐	Strßenbegrenzungslinie	☐	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	☐	Bereich ohne Einfahrt	☐	Strßenmark
z.B. öffentliche Parkfläche	☒	Bereich ohne Ausfahrt	☐	Strßenmark
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	☐	Strßenmark

Öffentliche und Private Grünflächen Öffentliche und Private Grünflächen

für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
sowie für Ablagerungen		z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGARTEN
	z.B.	UMSPANNWERK	
z.B. Gasdruckregler	☒	z.B. Trafostation	☐
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Flächen für die Landwirtschaft	☐
		Flächen für Wald	☐
		Wasserfläche	☐

utz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

utz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Strüchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen sonstigen Bepflanzungen Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	    	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Erhaltung von Bäumen sonstigen Bepflanzungen Umgrünung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs.1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	    
---	---	---	---

Bestsetzungen

Bestsetzungen

Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 	Umgrünung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen 
Umgrünung von Flächen zur Erhaltung freizeithabender besonderer Nutzungszweck von Flächen aa 	Andere Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NNH) $\geq$ 35,4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 
Umgrünung von Flächen für Stellplätze Gepflogen Gemeinschaftsflächen Gemeinschaftsloggien Gemeinschaftsterrassen 	Umgrünung der Flächen für Gepflogen mit Dachstufenterrassen Freizeitanlagen Gemeinschaftsflächen Gemeinschaftsloggien 

Die Übernahmen

Die Übernahmen

Naturschutzgebiet		Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet		Wasserschutzbiete (Grundwasserergänzung)	
Naturnational		Umzierung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbereich		Umzierung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnlinie	
Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich		Straßenbahn	
Gebäude		Eintragungen als Vorschlag	
Steigplatz		Hochstraße	
Gasse		Tiefstraße	
Tiefgarage		Brücke	
		Industriebebau (in Aussicht genommen)	

Planunterlage		
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosshohe und Grundriss		Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude		Bezirksgrenze
oder Garage		Ortsgrenze
Parkbus		Gemeinsamsgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	 mit Geschosshohe	Flurgrenze
Brücke		Flurstücksnummer, Flurnummer
Gewässer		Grundstücksnummer
Geländehöhe, Straßenhöhe	 In Metern über NN z.B. 12,4 z.B. 25,4	Mauer, Stützmauer
Laubbaum, Nadelbaum	 z.B. N.D., z.B. N.D.	Bordkante
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Baulinie, Baugrenze
Schornstein		Straßenbegrenzungslinie
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
vom 18. Dezember 1990.

Stadtplanungsamt
Brandl
stellvertr. Amtsleiterin

vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 01.02.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 22.02.2006 beschlossen.

[illegible]

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20.06.2006

Röding
Bezirksstadtrat

Birkholz	Röding
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.688 verkündet worden	

Johannsen
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

5-1VE

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Februar 2002

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis