

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den Gewerbegebieten **GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3** und **GE 3.4** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsfächen 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.
- In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten **GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3** und **GE 4** sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet **GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3** und **GE 4** sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Gewerbegebieten **GE 1.2, GE 1.3, GE 1.5, GE 1.9, GE 2.4, GE 2.7, GE 3.2, GE 3.3** und **GE 3.4** können Vergnügungsstätten ausnahmeweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen für Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen).

Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 - im Gewerbegebiet **GE 1.2, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.8, GE 2.5, GE 2.6** und **GE 2.7** bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0,
 - im Gewerbegebiet **GE 4** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und
 - im Gewerbegebiet **GE 1.9, GE 2.4** und **GE 3.2** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Im Gewerbegebiet **GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4** und **GE 4** sind oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Dachaufbauten dürfen eine Grundfläche von bis zu 40 % des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten.
- Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Grünfestsetzungen

- Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind zu 80% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Die vorhandenen Sträucher können, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.
Pro 100 m² Fläche ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bestandsbäume können angerechnet werden.
- In den Gewerbegebieten **GE 1.1, GE 1.3, GE 1.6, GE 1.7, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4** und **GE 4** sowie der privaten Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Flächen im Umfang von 30 % der Grundstücksflächen naturhaushaltswirksam zu gestalten. Es ist die Berechnungsmethode des Biotopflächenfaktors (BFF) anzuwenden.
- Innerhalb der privaten Parkanlagen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie Einfriedungen unzulässig.
- In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche **a** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Star zu entwickeln.
Hierzu ist auf der Fläche ein Streifen von 3,00 m parallel zum Mariendorfer Hafen-Weg flächig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Auf weiteren, an den ersten Streifen anschließenden 3,00 m ist lediglich 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die Sträucher sind dort in Gruppen von einer Flächengröße von mindestens 50 m² und höchstens 100 m² zu setzen. Für beide Flächen gilt: Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen. Auf der östlichen verbleibenden 6,00 m Flächenbreite ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je angefangener 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche **b** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Grünfink zu entwickeln.
Hierzu ist auf der Fläche eine ruderaler Grasflur durch Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln. Auf 10 % der Fläche sind vegetationsfreie Stellen in einer Flächengröße von 20 m² anzulegen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche **c** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Neuntöter, den Fitis und als Trockenrasenstandort zu entwickeln. Hierzu ist auf einer zusammenhängenden Fläche von 1.000 m² Trockenrasen zu entwickeln.
Auf der verbleibenden Fläche von rd. 7.200 m² ist eine Kombination aus Strauchinseln und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30% der Fläche Gebüschgruppen aus überwiegend domänenreichen Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Sträucher sollen, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese anzuzüchten.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche **d** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als multifunktionaler Ersatzlebensraum für Grünfink, Feldsperling und Blaumeise zu entwickeln.
Hierzu ist in den Bereichen mit einer Breite von 5,0 m und 5,9 m eine vollflächige Strauchpflanzung zu entwickeln. Auf den 8,0 m und 9,0 m breiten Abschnitten sind ca. 40% der Fläche mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese auszubringen.

Sonstige Festsetzungen

- Die privaten Verkehrsflächen Im Marienpark und Privatstraße 1 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Im **GE 2.8** ist die Fläche **e** mit einem Geh- und Anlagenrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten. Innerhalb der Fläche **e** sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmeweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.
- Die Fläche **f** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Kennzeichnung

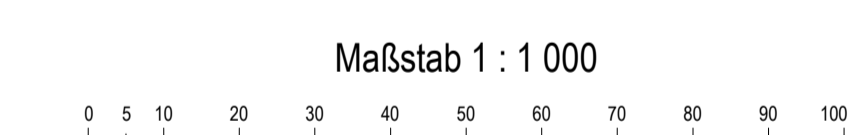
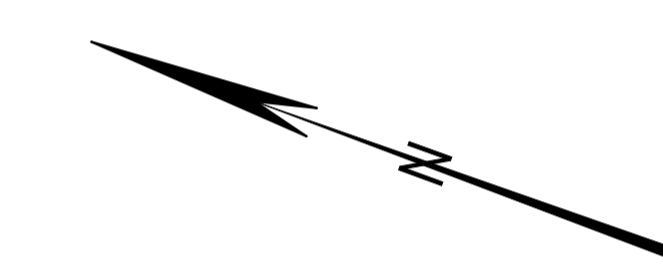
Teilflächen des Bebauungsplans 7-80 werden im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit der Nr. 272 geführt. Aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung (Gaswerk) handelt es sich um Verunreinigungen mit chemischen Industrieabfällen und Bauschutt. Sanierungsmaßnahmen für einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden werden durchgeführt.

Nachrichtliche Übernahme

Der Teltowkanal mit den Böschungflächen ist dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet und als Bundeswasserstraße planfestgestellt.

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 11, Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 18 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juli 2020 empfohlen.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1000, ALKIS Berlin, Koordinatensystem: ETRS89/UTM Zone33N Stand: Juni 2020

