

Für die südliche Teilfläche des ehemaligen Gaswerks Mariendorf zwischen Grenze der Flurstücke 248, 707 und 288 der Flur 1, eine Teilfläche des Flurstücks 250 der Flur 1 sowie eine Teilfläche der Ringstraße, Straße Altes Gaswerk Mariendorf, Mariendorfer-Hafen-Weg, Mariendorfer-Hafen-Steig und nördlich davon liegende Teilflächen der Promenade des Teltowkanals und eine Teilfläche der Ringstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zu diesem Bebauungsplan Blatt 1 gehört das Deckblatt vom 11.11.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

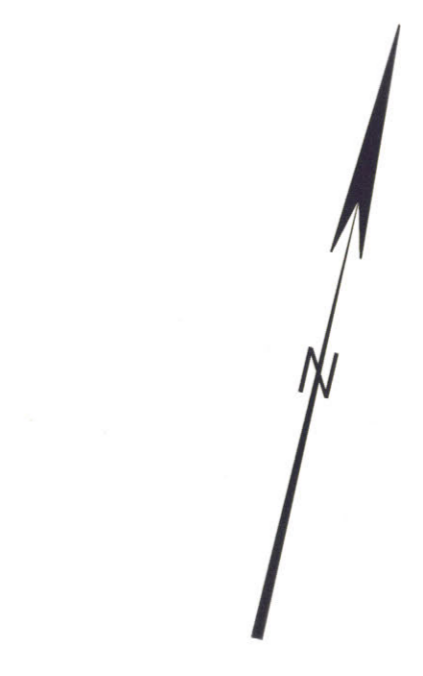


Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Nebenzzeichnung: Baugrenze ab OK 50,00 bis 77,00 m ü. NHN



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



Zeichenerklärung table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen, Flächen für den Gemeinbedarf, and other planning categories.

Official stamps and signatures of the Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, including the date 06.08.2020 and the names of officials like Jörg Oltmann and Rathe-Hecker.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. 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.
2. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden...

Maß der baulichen Nutzung

- 7. In den Gewerbegebieten GE 1.2, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 1.9, GE 2.4, GE 2.5, GE 2.6, GE 2.7 und GE 3.2 sowie der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Gasdruckregelanlage, wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
8. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen 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...

Grünfestsetzungen

- 10. 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.
11. Die Flächen zum Anpflanzen sind zu 80% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro angefangener Quadratmeter ist ein Strauch zu pflanzen...

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

- 16. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche a zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Star zu entwickeln. Die Fläche ist in drei Streifen zu unterteilen. Ausgehend vom Mariendorfer-Hafen-Weg haben die beiden ersten Streifen jeweils eine Breite von 3,00 m, der letzte Streifen hat eine Breite von 6,00 m.
17. 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 artenreiche Glathalferwiese zu entwickeln. Auf 10 % der Fläche sind vegetationsfreie Stellen in einer Flächengröße von 20 m² anzulegen.
18. 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.

Sonstige Festsetzungen

- 20. 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 zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
21. 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.
22. Im GE 2.8 ist die Fläche e mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten. Innerhalb der Fläche e sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmeweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulträgers nicht entgegenstehen.

Kennzeichnung

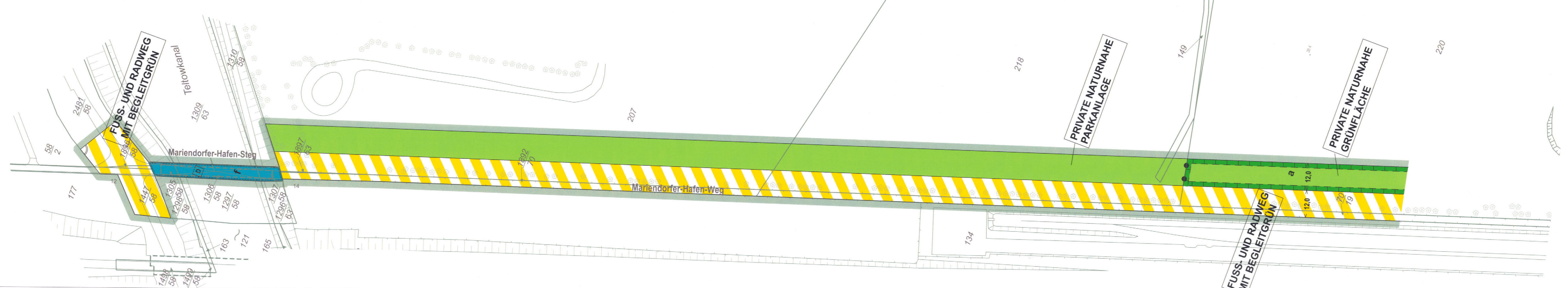
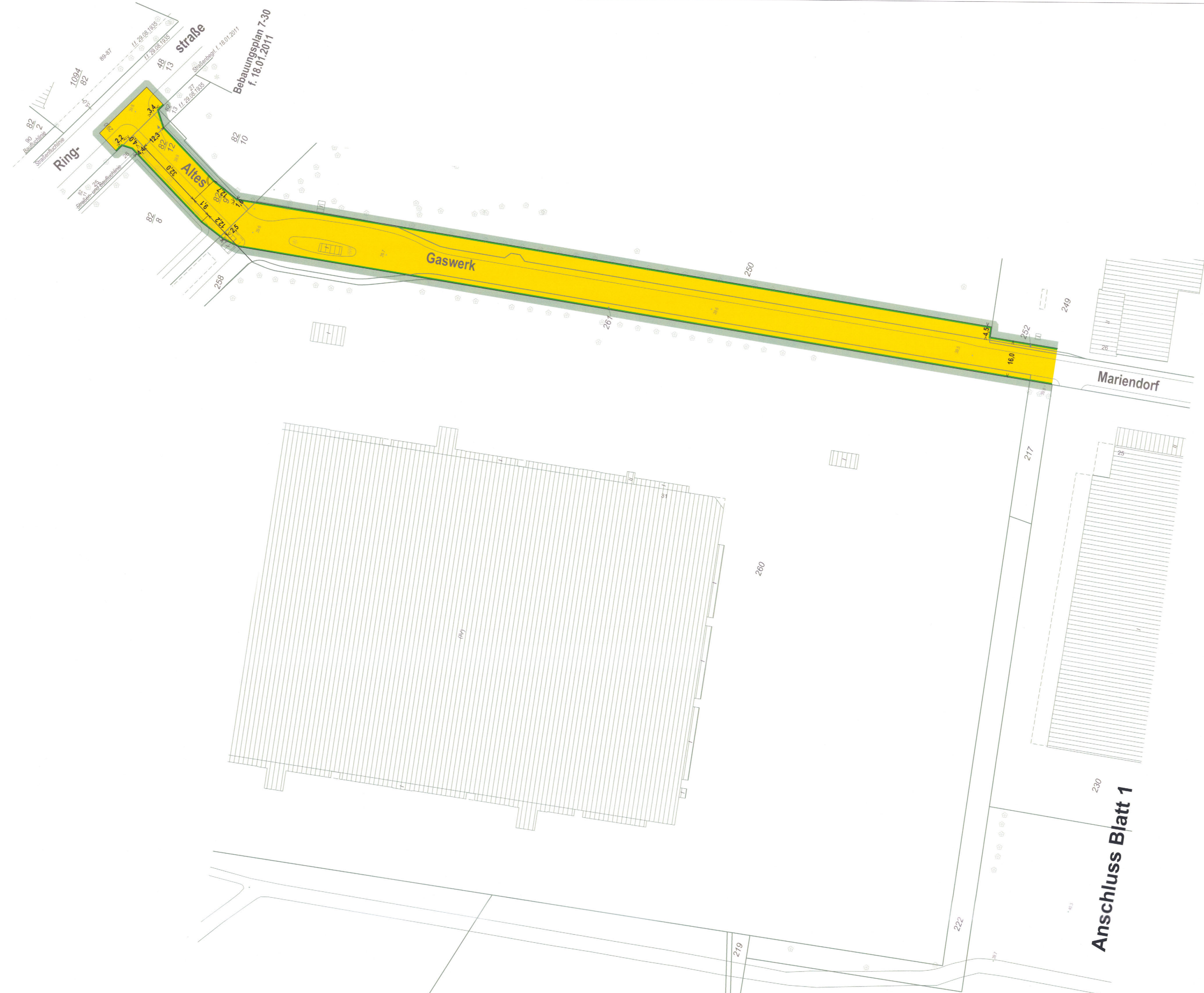
Teilflächen des Bebauungsplans 7-80 werden im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit der Nr. 272 geführt. Aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung (Gaswerk) handelt es sich um Verunreinigungen mit chemischen Industrieabfällen und Bauschutt. Sanierungsmaßnahmen für einen über die Grundstücksgrenzen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

Nachrichtliche Übernahme

Der Tellowkanal in den Böschungflächen ist dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet und als Bundeswasserstraße planfestgestellt.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 11, Nr. 16, Nr. 18 und Nr. 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juli 2020 empfohlen.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

7-80, Blatt 2

Zu diesem Bebauungsplan Blatt 2 gehört das Deckblatt vom 11.11.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-80 festgesetzt am 05.07.2022, übereinstimmt.

Berlin, den 02.09.2022

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Fachbereich Vermessung und Geoinformation

