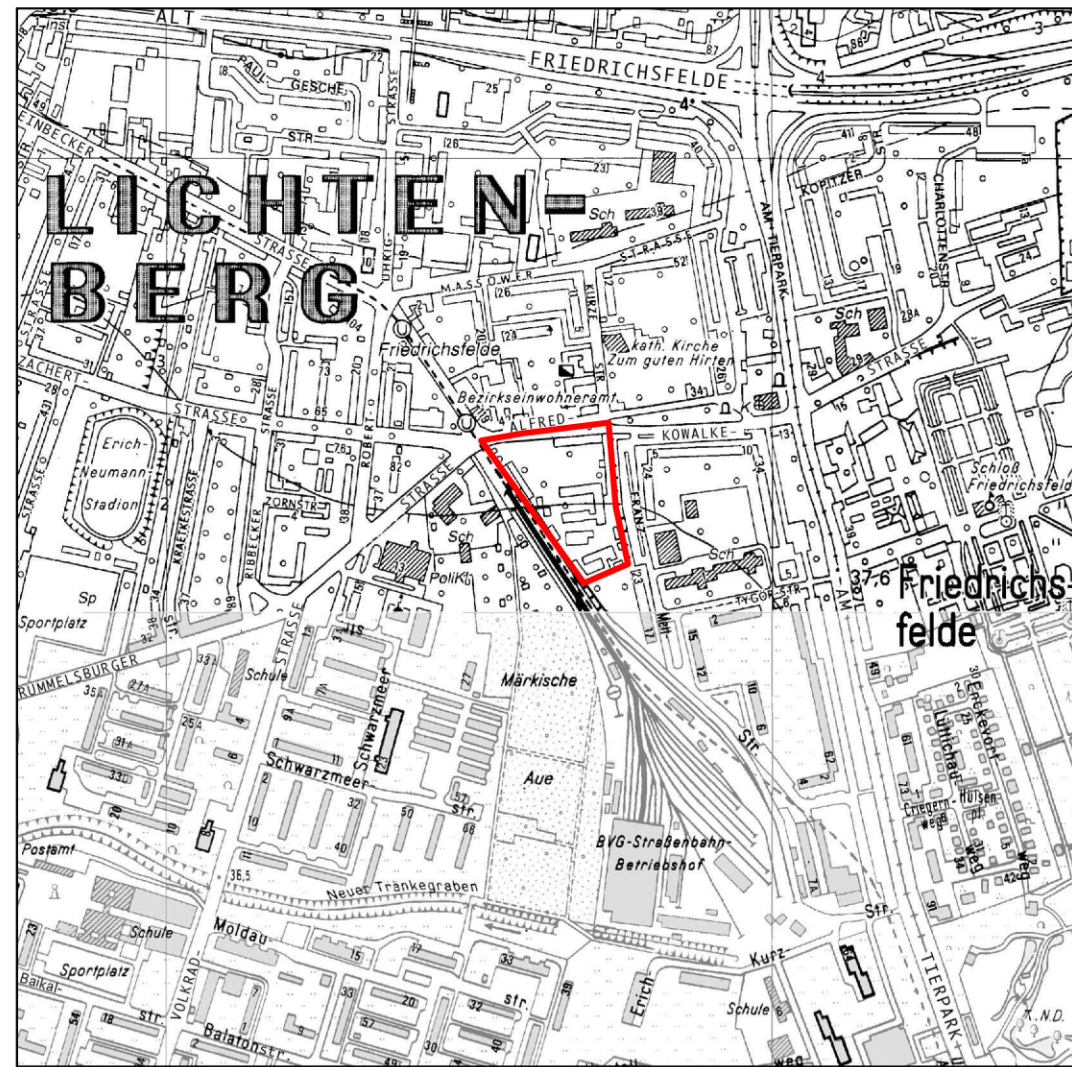
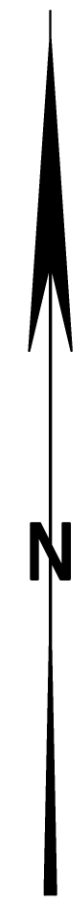


Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet "Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" dient vorwiegend dem Einzelhandel sowie der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Büro- und Praxisräumen i.S.d. § 13 der Bau-nutzungsverordnung. Zulässig sind:
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.300 m², ausschließlich im Gebäude 3,
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.550 m²,
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Arztpraxen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 1.600 m²,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Der Ausschluss von Stellplätzen gilt nicht für die Flächen für Stellplätze.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



Maßstab 1 : 1000

Planunterlage: Flurkarte von Berlin ALK 1:1000, Stand 10/2005

Topographie: Vermessungsplan 1:1000, ÖbVI Seibt, Stand 10/2005

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Abzeichnung

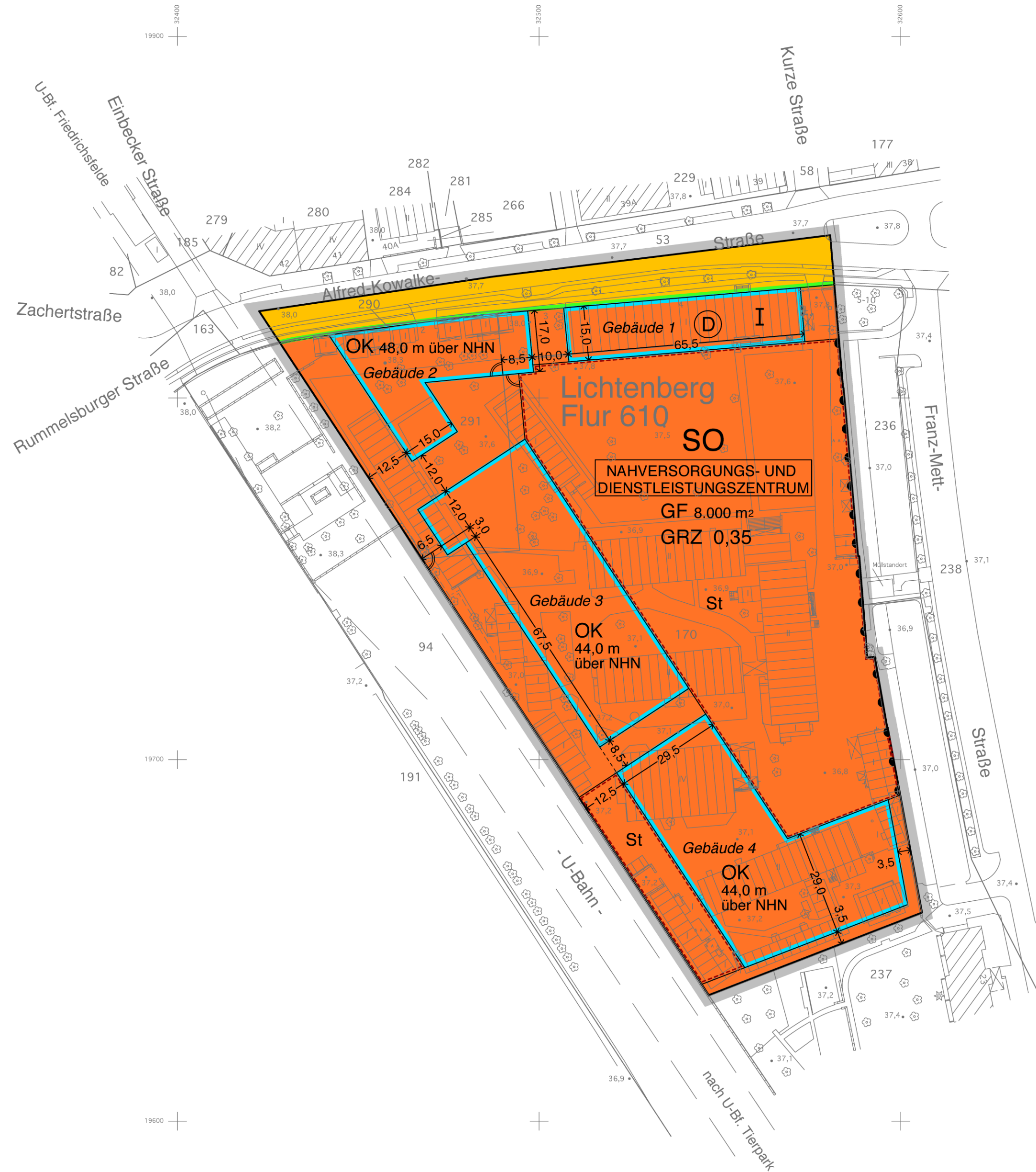
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 05.10.2005 einschließlich der Änderung vom 26.05.2006 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-23 VE

für die Grundstücke Alfred-Kowalke-Straße 2 bis 4

im Bezirk Lichtenberg von Berlin,
Ortsteil Friedrichsfelde

Zeichenerklärung

Festsetzungen																																																																							
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	<table border="0"> <tr> <td>(1) 2 BauVVO</td> <td>WS</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>z.B.</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>(3) 3 BauVVO</td> <td>WR</td> <td>Grundfläche</td> <td>z.B.</td> <td>GR 100 m²</td> </tr> <tr> <td>(4) 4 BauVVO</td> <td>WR</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td></td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>(5) 5 BauVVO</td> <td>WR</td> <td>als Höchstmaß</td> <td></td> <td>III-V</td> </tr> <tr> <td>(6) 6 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>als Mindest- und Höchstmaß</td> <td></td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>(7) 7 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>zwingend</td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(8) 8 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>Offene Bauweise</td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(9) 9 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>nur Einzelhäuser zulässig</td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(10) 10 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>nur Doppelhäuser zulässig</td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>(11) 11 BauVVO</td> <td>MI</td> <td>nur Hausgruppen zulässig</td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>WS</td> <td>Geschlossene Bauweise</td> <td></td> <td>g</td> </tr> <tr> <td></td> <td>WR</td> <td>Bauweise</td> <td>(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>WR</td> <td>Baugrenze</td> <td>(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>WR</td> <td>Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abwärgungen</td> <td>(§ 23 Abs 3 Satz 2 BauVVO)</td> <td></td> </tr> </table>	(1) 2 BauVVO	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	(3) 3 BauVVO	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²	(4) 4 BauVVO	WR	Zahl der Vollgeschosse		III	(5) 5 BauVVO	WR	als Höchstmaß		III-V	(6) 6 BauVVO	MI	als Mindest- und Höchstmaß		V	(7) 7 BauVVO	MI	zwingend		A	(8) 8 BauVVO	MI	Offene Bauweise		A	(9) 9 BauVVO	MI	nur Einzelhäuser zulässig		A	(10) 10 BauVVO	MI	nur Doppelhäuser zulässig		A	(11) 11 BauVVO	MI	nur Hausgruppen zulässig		A		WS	Geschlossene Bauweise		g		WR	Bauweise	(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)			WR	Baugrenze	(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)			WR	Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abwärgungen	(§ 23 Abs 3 Satz 2 BauVVO)	
(1) 2 BauVVO	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4																																																																			
(3) 3 BauVVO	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²																																																																			
(4) 4 BauVVO	WR	Zahl der Vollgeschosse		III																																																																			
(5) 5 BauVVO	WR	als Höchstmaß		III-V																																																																			
(6) 6 BauVVO	MI	als Mindest- und Höchstmaß		V																																																																			
(7) 7 BauVVO	MI	zwingend		A																																																																			
(8) 8 BauVVO	MI	Offene Bauweise		A																																																																			
(9) 9 BauVVO	MI	nur Einzelhäuser zulässig		A																																																																			
(10) 10 BauVVO	MI	nur Doppelhäuser zulässig		A																																																																			
(11) 11 BauVVO	MI	nur Hausgruppen zulässig		A																																																																			
	WS	Geschlossene Bauweise		g																																																																			
	WR	Bauweise	(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)																																																																				
	WR	Baugrenze	(§ 23 Abs 3 Satz 1 BauVVO)																																																																				
	WR	Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abwärgungen	(§ 23 Abs 3 Satz 2 BauVVO)																																																																				
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVVO)																																																																						
Geschossflächenzahl	z.B. 0,7																																																																						
als Höchstmaß	z.B. 0,5 bis 0,7																																																																						
Geschossfläche	z.B. GF 500 m ²																																																																						
als Höchstmaß	z.B. GF 400 bis 500 m ²																																																																						
Baumassenzahl	z.B. 3,0																																																																						
Baumasse	z.B. BM 4000 m ³																																																																						
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. LAUSANGENPFLANZUNG																																																																						
Verkehrflächen	<table border="0"> <tr> <td>Strassenverkehrsfläche</td> <td>Strassenbegrenzungslinie</td> <td>Strassenbreite</td> </tr> <tr> <td>Bereich ohne Einfahrt</td> <td>Strassenbreite</td> <td>Strassenbreite</td> </tr> <tr> <td>Bereich ohne Ausfahrt</td> <td>Strassenbreite</td> <td>Strassenbreite</td> </tr> <tr> <td>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</td> <td>Strassenbreite</td> <td>Strassenbreite</td> </tr> <tr> <td>Höhenlage Oberkarte Straße</td> <td>m über NN</td> <td>z.B. 30,4</td> </tr> </table>	Strassenverkehrsfläche	Strassenbegrenzungslinie	Strassenbreite	Bereich ohne Einfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite	Bereich ohne Ausfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite	Höhenlage Oberkarte Straße	m über NN	z.B. 30,4																																																							
Strassenverkehrsfläche	Strassenbegrenzungslinie	Strassenbreite																																																																					
Bereich ohne Einfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite																																																																					
Bereich ohne Ausfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite																																																																					
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Strassenbreite	Strassenbreite																																																																					
Höhenlage Oberkarte Straße	m über NN	z.B. 30,4																																																																					
Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. LAUSANGENPFLANZUNG																																																																						
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. GASWERK, G, z.B. Trafostation																																																																						
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	<table border="0"> <tr> <td>Hochspannungsleitung</td> <td> <table border="0"> <tr> <td>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen</td> <td>Erhaltung von Bäumen</td> </tr> <tr> <td>Anpflanzen von Bäumen</td> <td>sonstigen Bepflanzungen</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</td> <td>Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besondere Vorkehrungen zu treffen sind</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen</td> <td>Arkade</td> </tr> <tr> <td>Besondere Nutzungszweck von Flächen</td> <td>Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)</td> </tr> <tr> <td>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</td> <td>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung der Flächen für</td> <td>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</td> </tr> <tr> <td>Stellplätze</td> <td>Umgrenzung der Flächen für</td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>Garagegebäude mit Dachterrasse mit Angabe der Geschosse</td> </tr> <tr> <td>Gemeinschaftsstellplätze</td> <td>Tiefgaragen</td> </tr> <tr> <td>Gemeinschaftsgaragen</td> <td>Gemeinschaftsstellgaragen mit Angabe der Geschosse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse</td> </tr> </table>	Hochspannungsleitung	<table border="0"> <tr> <td>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen</td> <td>Erhaltung von Bäumen</td> </tr> <tr> <td>Anpflanzen von Bäumen</td> <td>sonstigen Bepflanzungen</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)</td> </tr> </table>	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	Erhaltung von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen	sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besondere Vorkehrungen zu treffen sind	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Arkade	Besondere Nutzungszweck von Flächen	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Umgrenzung der Flächen für	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Stellplätze	Umgrenzung der Flächen für	Garagen	Garagegebäude mit Dachterrasse mit Angabe der Geschosse	Gemeinschaftsstellplätze	Tiefgaragen	Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsstellgaragen mit Angabe der Geschosse		Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse																																								
Hochspannungsleitung	<table border="0"> <tr> <td>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen</td> <td>Erhaltung von Bäumen</td> </tr> <tr> <td>Anpflanzen von Bäumen</td> <td>sonstigen Bepflanzungen</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> <td>Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)</td> </tr> </table>	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	Erhaltung von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen	sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)																																																														
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung																																																																						
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	Erhaltung von Bäumen																																																																						
Anpflanzen von Bäumen	sonstigen Bepflanzungen																																																																						
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 18 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)																																																																						
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besondere Vorkehrungen zu treffen sind																																																																						
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Arkade																																																																						
Besondere Nutzungszweck von Flächen	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NN)																																																																						
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes																																																																						
Umgrenzung der Flächen für	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen																																																																						
Stellplätze	Umgrenzung der Flächen für																																																																						
Garagen	Garagegebäude mit Dachterrasse mit Angabe der Geschosse																																																																						
Gemeinschaftsstellplätze	Tiefgaragen																																																																						
Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsstellgaragen mit Angabe der Geschosse																																																																						
	Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse																																																																						

Vorhabenbetreiber:
Projektgesellschaft Markt 1 Berlin GmbH & Co. KG
Hauptstraße 1a
22962 Siek

Aufgestellt: Berlin, den 05.10.2005

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Vermessung: **Kendziorra**
K. Lompscher, Güttler-Lindemann
Fachbereich Stadtplanung: **Güttler-Lindemann**
Bezirksstadträtin, Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.11.2005 bis einschließlich 30.11.2005 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 14.12.2005 beschlossen.

Berlin, den 13.01.2006
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausfüllung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 11.07.2006
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Christina Emrich, Bezirksbürgermeisterin
K. Lompscher, Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am 24.08.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 886 verkündet worden.