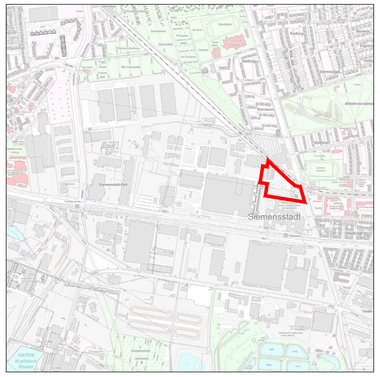
Bebauungsplan 5-123a

(östlicher Stadteingang Siemensstadt²)

für eine nördlich der Nonnendammallee befindliche Teilfläche der Siemensstadt² angrenzend an die Bahnstrecke der ehemaligen Siemensbahn, den Bhf. Siemensstadt sowie den Rohrdamm im Bezirk Spandau, Ortsteil Siemensstadt

Übersichtskarte 1:15000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Läden (Einzelhandelsbetriebe) nur im ersten Vollgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer bis zu 15,0 m betragenden Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlagen für den Betriebssport sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Im Gewerbegebiet GE 2 in der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 und der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ergebende Grundfläche überschritten werden.

2.2. Im Gewerbegebiet GE 2 für die Fläche c1-c2-c3-c4-c1 und im Gewerbegebiet GE 1 entlang der Linie zwischen den Punkten a1-a2-a3-a4 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Fassadenelementen, wie Bauteile zur architektonischen Gliederung, Anlagen und Einrichtungen zur Verschattung oder Fassadenbegrünung, bis zu 0,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

2.3. Im Gewerbegebiet GE 1 kann entlang der Baugrenze zwischen den Punkten a1-a2 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Stützen, bis zu 3,5 m vor diese Baugrenze und bis zu einer maximalen Oberkante von 42,1 m über NHN zugelassen werden, wenn die Stützen innerhalb des Baugebietes GE 1 gründen.

2.4. Im Gewerbegebiet GE 2 kann entlang der Linie zwischen den Punkten c1-c2 sowie c3-c4 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer, vor die Baugrenze zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 3,0 m vor diese Außenwand vortreten.

2.5. Die Flächen zwischen den Punkten a4-a5-a6-a7-a8-a9-a10-a4 im Gewerbegebiet GE 1 und c5-c6-c7-c8-c9-c10-c5 im Gewerbegebiet GE 2 sind unterhalb der Geländeoberfläche vollständig überbaubar.

2.6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 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 0,8 überschritten werden.

2.7. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Aufzugsüberfahrten zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° hinter die Baugrenze zurücktreten. Der Abstand der Dachaufbauten zur Fassade muss dabei mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Oberkante von 38,6 m über NHN auf der Fläche b1-b2-b3-b4-b1 im Gewerbegebiet GE 2 gilt nicht für Schornsteine und Entrauchungsanlagen.

2.8. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise Pergolen als Dachaufbauten auf Gebäuden zugelassen werden, und zwar im GE 2 auf der Fläche c1-c2-c3-c4-c1 bis zu einer Höhe von 3,7 m und im GE 1 bis zu einer Höhe von 5,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.

2.9. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die die festgesetzten Höhen der Dachaufbauten gemäß textlicher Festsetzung 2.7. und 2.8. um bis zu 0,5 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und von Stellplätzen und Garagen

3.1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 1a Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Einfriedungen, unzulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellplätze.

3.2. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen, auch als Tiefgaragen, unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4. Grünfestsetzungen

4.1. Im Gewerbegebiet GE 1 ist pro angefangener 400 m² und im GE 2 ist pro angefangener 550 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

4.2. Die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 2 Bauordnung für Berlin sind zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mindestens 30 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen überdachter Fahrradabstellflächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4. Die Fläche a6-a7-a8-a9-a10-a4-a3-a2-a6 im Gewerbegebiet GE 1 ist zu mindestens 30 % zu begrünen. Dabei muss die Erdschicht über der Unterbauung mindestens 80 cm betragen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Plätzen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können für Zufahrten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 andere Befestigungen zugelassen werden, wenn dies für das Befahren mit Fahrzeugen mit höherer Nutzlast erforderlich ist.

5.2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten d1 und d2 ist zugleich die Straßenbegrenzungslinie.

5.3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a liegt als Teil vollständig in einer Fläche, die im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 103b geführt wird. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs, in der Fläche zwischen den Punkten e1-D-E-e2-e3-e4-e5-e6-e7-e8-e9-e10-e1, besteht die eisenbahnrechtlich gewidmete Anlage des Bahndamms der ehemaligen Siemensbahn (S-Bahnlinie).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verläuft eine unterirdische Fernwärmeleitung, die insbesondere die zulässige Unterbauung (Nebenzeichnung 1) berührt.

Eckpunktfestlegung

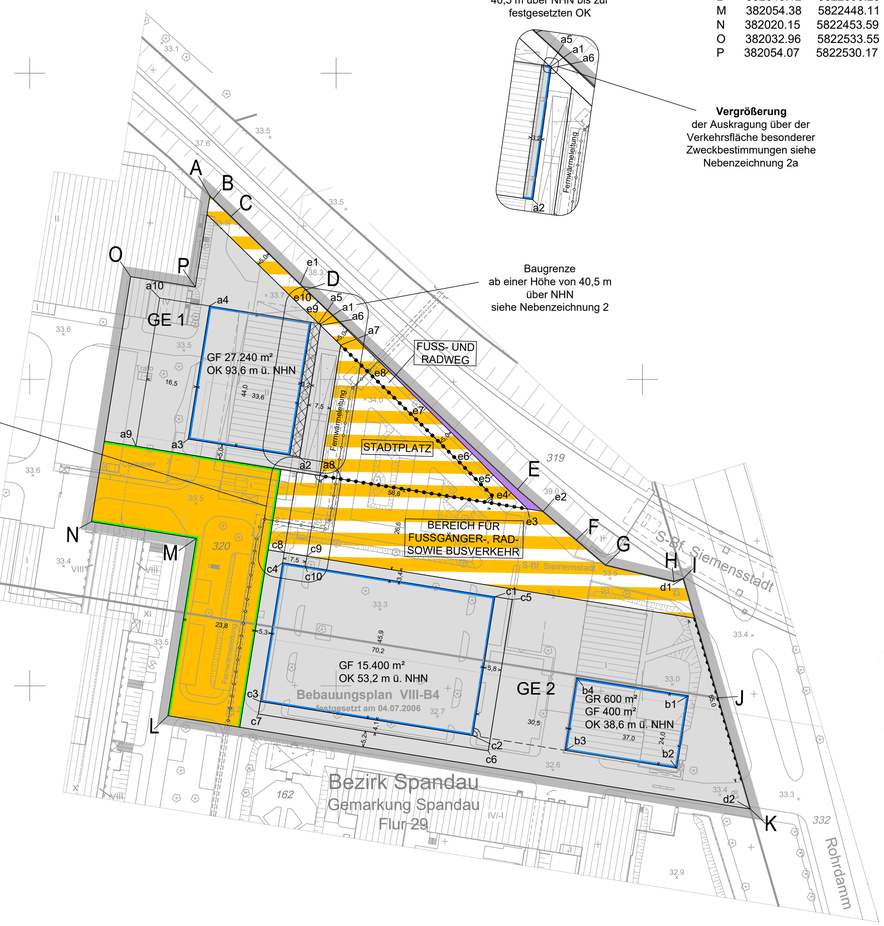
Eckpunktkoordinaten im amtlichen Lagebezugssystem (ETRS89) zur Festlegung der Geltungsbereichsgrenze (Pkt. A bis P) und der Fläche der Bahnanlage (Pkt. e1 bis e10).

Geltungsbereichsgrenze (A bis P)

Pkt	Rechtswert	Hochwert
A	382058.82	5822559.85
B	382059.86	5822558.87
C	382065.67	5822553.19
D	382090.17	5822529.25
E	382159.23	5822464.10
F	382178.36	5822447.63
G	382187.93	5822439.38
H	382210.28	5822434.09
I	382213.34	5822435.04
J	382224.64	5822396.08
K	382235.21	5822359.82
L	382045.12	5822390.25
M	382054.38	5822448.11
N	382020.15	5822453.59
O	382032.96	5822533.55
P	382054.07	5822530.17

Bahndammfläche (e1 bis e10)

Pkt	Rechtswert	Hochwert
e1	382088.29	5822531.08
e2	382167.54	5822456.94
e3	382162.47	5822457.76
e4	382157.13	5822463.04
e5	382151.27	5822468.83
e6	382144.42	5822475.90
e7	382129.40	5822490.79
e8	382117.14	5822502.86
e9	382094.10	5822525.49
e10	382089.99	5822529.38



ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
Dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 5-123a
festgesetzt am 26.03.2024, übereinstimmt.

Berlin, den 14.05.2024

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Manfred Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO, z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 WE
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (1.1)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (1.1)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 13
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,3
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 13,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
- NHN Normalhöhennull

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen z.B. SCHULE

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. GASWERK

- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Hauptversorgungsleitungen

- Fernwärmeleitung oberirdisch/unterirdisch

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten
  - Landschaftsschutzgebieten
  - flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal
- Baudenkmal
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn
- Fernwärmeleitung unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Luftgeschoss, Luftraum

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) Ga1
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl)
- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Metern über NHN z.B. 16,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-,Nadelbaum) N.D. / N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 40/37, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baudenkmal B.D.
- Bauwerk Fernwärme, Leitung Fernwärme

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bearbeitungsstand: Berlin, den 07.11.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
K ü h n e
Abteilungsleiter/-in

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 21.07.2023 wurde in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 17.11.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
K ü h n e
Abteilungsleiter/-in

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 7.3.24 erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den 26.03.2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
G a e b l e r
Senator/-in

Die Verordnung ist am 13.4.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 111 verkündet worden.

5-123a

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS 1:1000), Stand: Januar 2020
Ergänzende Aufmaße ÖbVi Zech Ruth Blasius, Stand: Mai 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung.

im Original gesiegelt und gezeichnet durch
ÖbVI Manfred Ruth, ZRB Berlin, 10.11.2023

R u t h
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur