



Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Umschrift des Bebauungsplanes vom 22. Januar 1998 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan X00-185 Blatt 2 gehört das Deckblatt vom 20. September 1999 gehalten am 8. März 2000
[In die Abzeichnung eingetragen]

Berlin, den 4.9.00

Bezirksamt
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz
-Vermessungsamt-

gez. Marthe

Zu diesem Bebauungsplan XX-18b Blatt 2
gehört das Deckblatt vom 20. September 1999
geändert am 8. März 2000
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den 4.9.00
Bezirksamt
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz
-Vermessungsamt-

in Jahre 1987: Marthe

Wiley, John Wiley & Sons, Inc.

Textliche Festsetzungen B-PLAN XXI - 18b

1. Im Gewerbegebiet sind selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Emissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspiegel (VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausgabe September 1985), gemessen an den Linien A1 bis A2
- 60 dB (A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und
45 dB (A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr
- nicht überschreiten.
2. Im Gewerbegebiet GE 3, GE 4 und GE 5 sind Tankstellen nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet GE 5 sind Einzelhandelsbetriebe, selbständige Büro-, Geschäftsfürs- und Verwaltungsgelände sowie Büro- und Geschäftsbüros in Gebäuden, die nicht in Zusammenhang und betrieblicher Abhängigkeit mit zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung stehen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergrüngungsflächen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 14 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Gärten und Stripsätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundfläche im Gewerbegebiet GE 1 um 17 v. H., im Gewerbegebiet GE 2 um 55 v. H., im Gewerbegebiet GE 3 um 10 v. H., im Mischgebiet M 1 um 70 v. H. und im Mischgebiet M 2 um 110 v. H. überschritten werden.
6. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
7. Die Fläche B 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu beasten. Die Fläche B 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Besucher und Benutzer der Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu beasten. Die Fläche B 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu beasten. Die Fläche B 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu beasten. Die Fläche B5 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu beasten.
8. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 sind Stellplätze und Gärten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Mischgebieten sind Stellplätze und Gärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze bzw. Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Mischgebiet M 1 zum Bumburger Damm Wohnungen nur zulässig, wenn diese über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt ist.
11. Mit Ausnahme der mit D gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.
12. Die nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nutzbaren Flächen sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Schrekgärten sowie für Flächen zwischen Einzelhandelsbetrieben oder Betrieben des Lebensmittelhandels und den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehwegen belegt sind. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB betroffene Bäume, Strücher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
13. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit Strüchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Nach Festsetzung Nr. 14 zu pflanzende Bäume werden eingerechnet.
14. Innerhalb der mit E 1 bis E 4 bezeichneten Flächen ist je angefangene 350 m² ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.

15. Entfriedungen der Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehwegen belegt sind, sind als maximal 50 cm hohe Mauer auszuführen und mit einer Höhe aus nicht wachsenden Strüchern gemäß Gehölzliste C zu hinterpflanzen. Zäune sind nicht zulässig.
16. Die Befestigung der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fußgängerwege, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
17. In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch Flächen, die dicht mit Strüchern zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.
18. Fensterlose Außenwandflächen und die Außenwandflächen zu den Innenhöfen E 1 bis E 4 und e 1 bis e 4 bzw. e 5 sind auf 25% der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder seckklimmenden Pflanzen in der Art zu bepflanzen, dass je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.
19. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, und Dächer der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie des Mischgebiets bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, sind intensiv. Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die mehr als zwei Geschosse umfassen sowie Dächer der Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen, Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze.
20. Die Flächen F sind zu 75% dicht mit Strüchern zu bepflanzen. Je 50 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Planungen gemäß Festsetzung Nr. 13 werden eingerechnet. Überfahren über die Flächen F zur Erschließung des Gewerbegebietes GE 5 sind in einer Breite von 3 m ein Grundstück zulässig. Sie sind für jeweils zwei Grundstücke an deren Grenze zusammenzufassen.
21. Die Flächen G sind dicht mit Laubbäumen und -strüchern gemäß Gehölzliste A zu bepflanzen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Gehölzbestandes entsteht. Je 50 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren.
22. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche räumliche Parkanlage ist so mit Bäumen und Strüchern der Gehölzliste A zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiese- und Auenlandschaft entsteht.
23. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist so zu entwickeln, dass der Eindruck einer leuchten Auenlandschaft entsteht, und so zu pflegen, dass dieser Charakter dauerhaft erhalten bleibt. Gehölze können der Eigenentwicklung überlassen werden. Die Wuhle ist als offenes Fließgewässer mit Überschwemmungsbereichen zu erhalten bzw. zu erhalten. Erlang des Wuhle-Verfalls sind Bäume und Strücher gemäß Gehölzliste A zu pflanzen.
24. Gehölzliste A
- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Bäume | |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aulus glaucosa | Schwarzleite |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | Wildstefel |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus pissaster | Wildbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix x rubens | Hohe Weide |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus laevis | Falterweide |
| Sträucher | |
| Clematis vitalba | Gemeine Weidenbo |
| Cornus sanguinea | Buzroter Hartreggel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Eucymnus europaea | Europäisches Pfaffenblütchen |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Prunus pissaster | Schlehe |
| Salix caprea | Salmweide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix pentandra | Lorbeerweide |
| Salix viminalis | Mastelweide |
| Sambucus nigra | Korbweide |
| Viburnum opulus | Schwarzer Holunder |
| | Gemeiner Schneeball |

25. Gehölzliste B
- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| Bäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Sitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Holboche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | Wildstefel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus pissaster | Wildbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Ulmus minor | Feldulme |
| | Obstulme, Hochstamm, alte Sorten |
| Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Buzroter Hartreggel |
| Corylus avellana | Gemeiner Hasel |
| Crataegus monogyna | Engstirniger Weißdorn |
| Eucymnus europaea | Europäisches Pfaffenblütchen |
| Lonicera periclymenum | Deutsches Geißblatt |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Knospen |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa spec. | Rosamarie |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix caprea | Salmweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
26. Gehölzliste C
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Hecken | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Berberis candidula | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ligustrum ovalifolium | Liguster |
| Philadelphus "Erectus" | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa "Goldfinger" | Fingerstrauch |
| Ribes alpinum "Schmidt" | Johannisbeere |
| Rosa spec. | Rosamarie |
| Spiraea x arguta | Spierestrauch |
| Spiraea x bumalda | Spierestrauch |
| Spiraea x vernalis | Spierestrauch (Pfaffenspiere) |
| Symphoricarpos oblongatus | Schneeborn (Korallenborn) |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Umschrift des Bebauungsplanes vom 22. Januar 1988 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-18b Blatt 3 gehört das Deckblatt vom 20. September 1989, geändert am 6. März 2000. (In die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den 4.8.00
Bezirksamt
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz
Vermessungsamt