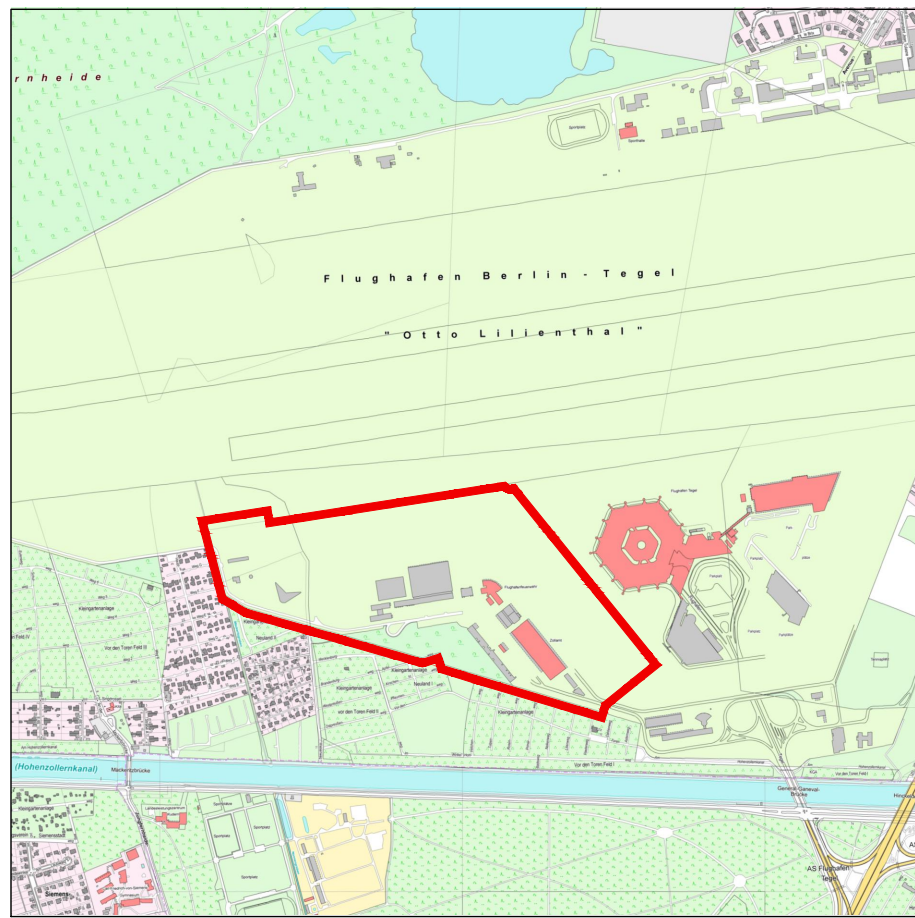


Übersichtskarte M 1 : 20 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Anlagen für Bildung und kulturelle Nutzung, Anlagen der Verwaltung sowie Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen allgemein zulässig.
- 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zulässig sind, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Sondergebiet	L _{eq,tags}	L _{eq,nachts}
	58 dB(A)	44 dB(A)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, C und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	L _{eq,zus,tags}	L _{eq,zus,nachts}
A	25°	78°	0 dB(A)	3 dB(A)
B	78°	100°	0 dB(A)	0 dB(A)
C	100°	227°	0 dB(A)	3 dB(A)
D	227°	271°	0 dB(A)	0 dB(A)
E	271°	25°	6 dB(A)	5 dB(A)

Sektorengrenze in Grad (°): 0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x = 3.383.676 y = 5.824.080, Koordinatensystem UTM/ETRS 89 (entspricht x = 25.310,2 und y = 16.857,7 im Koordinatensystem Söldner Berlin Netz 88).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Betriebe oder der Anlagen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{eq} durch L_{eq,k} + L_{eq,zus,k} zu ersetzen ist.

- 1.4 In den Gewerbegebieten sind nur forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig, dazu gehören auch forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe.

- 1.5 In den Gewerbegebieten können die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung fallenden Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zulässig sind, und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.6 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:
- Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;
 - Speditionsbetriebe;
 - Tankstellen;
 - Anlagen für sportliche Zwecke;
 - Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

- 1.7 In den Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettbüros und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

- 1.8 In den Gewerbegebieten und dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen oder 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.

2. Weitere Arten der Nutzung

- 2.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist, mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4.3, nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 2.2 In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verbindungsstraße sowie der in Aussicht genommenen Westlichen Trapezstraße und der Ost-West-Straße Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

- 3.2 In den Gewerbegebieten sind auf den Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Gewerbegebiet	L _{eq,tags}	L _{eq,nachts}
Gewerbegebiet GE 1	57 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	55 dB(A)	39 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	60 dB(A)	44 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 5	58 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	60 dB(A)	47 dB(A)
Gewerbegebiet GE 7	60 dB(A)	47 dB(A)
Gewerbegebiet GE 8	60 dB(A)	46 dB(A)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, C und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	L _{eq,zus,tags}	L _{eq,zus,nachts}
A	25°	78°	0 dB(A)	3 dB(A)
B	78°	100°	0 dB(A)	0 dB(A)
C	100°	227°	0 dB(A)	3 dB(A)
D	227°	271°	0 dB(A)	0 dB(A)
E	271°	25°	6 dB(A)	5 dB(A)

Sektorengrenze in Grad (°): 0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x = 3.383.676 y = 5.824.080, Koordinatensystem UTM/ETRS 89 (entspricht x = 25.310,2 und y = 16.857,7 im Koordinatensystem Söldner Berlin Netz 88).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Betriebe oder der Anlagen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{eq} durch L_{eq,k} + L_{eq,zus,k} zu ersetzen ist.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 In den Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Es sind die Baumarten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.2 In den Gewerbegebieten ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Es sind die Baumarten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.3 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Innerhalb der Verkehrsflächen der Weststraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 36 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen der Westlichen Parallelstraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 81 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen der Hangarstraße West ist eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 30 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen der Verbindungsstraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 27 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radwegbereich“ ist eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 18 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Es sind die Baumarten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Baugrundstücken und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Planunterlage: Flurkarte / Messungen
Stand: Dezember 2017 (Aktualisierung Flurkarte 12.12.2017)
Lagesystem: Koordinatensystem Söldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 12-50a, festgesetzt am 02.12.2021, übereinstimmt.

Berlin, den 10.03.2022

gez. Ruth

Dipl.-Ing. Manfred Ruth
Öffent.best.Verm.-Ing.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 28.05.2021 und vom 03.03.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baualtären, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Kleinsiedlungsgebiet (S 1 BauVO)	WB	Grundstückszahl
Reines Wohngebiet (S 2 BauVO)	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet (S 3 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet (S 4 BauVO)	WB	als Höchstmaß
Dortiges (S 5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (S 6 BauVO)	MI	zwingend
Urbanes Gebiet (S 7 BauVO)	MU	Offene Bauweise
Kerngebiet (S 8 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet (S 9 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet (S 10 BauVO)	GI	Nur Hangarzone zulässig
Sondergebiet (Erfolg) (S 11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet (S 12 BauVO)	SO	Geschlossene Bauweise
Bauweise (S 13 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 14 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 15 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 16 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 17 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 18 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 19 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 20 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 21 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 22 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 23 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 24 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 25 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 26 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 27 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 28 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 29 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 30 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 31 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 32 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 33 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 34 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 35 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 36 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 37 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 38 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 39 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 40 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 41 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 42 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 43 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 44 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 45 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 46 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 47 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 48 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 49 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 50 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 51 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 52 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 53 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 54 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 55 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 56 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 57 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 58 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 59 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 60 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 61 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 62 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 63 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 64 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 65 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 66 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 67 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 68 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 69 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 70 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 71 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 72 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 73 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 74 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 75 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 76 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 77 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 78 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 79 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 80 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 81 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 82 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 83 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 84 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 85 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 86 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 87 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 88 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 89 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 90 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 91 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 92 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 93 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 94 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 95 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 96 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 97 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 98 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 99 BauVO)	SO	Bauweise
Bauweise (S 100 BauVO)	SO	Bauweise

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1. Dezember 1990 (BGBl. I S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1097).

Aufgestellt: Berlin, den 22.10.2018
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung I

gez. Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 27.12.2018 öffentlich ausgestellt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan mit Deckblättern vom 28.05.2020 und vom 03.03.2021 am 19.08.2021 zugestimmt.

Berlin, den 16.09.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II

gez. Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 02.12.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

gez. Scheel

Senator

Die Verordnung ist am 18.12.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1350 verkündet worden.

12-50a

