Bebauungsplan 4 - 4

für das Grundstück

Gaußstraße 11, Lise-Meitner-Straße 22
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil Charlottenburg

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
3. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.
4. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
5. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 kann zugelassen werden, dass Garagengeschosse auf die zulässige Geschossfläche bzw. Baumassenzahl nicht angerechnet werden.
6. Technische Einrichtungen und Aufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen können als Dachaufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,5 m, einer Grundfläche bis zu 20 v.H. der Fläche des darunter liegenden Geschosses und zurückgesetzt um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe einfügen.
7. Für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

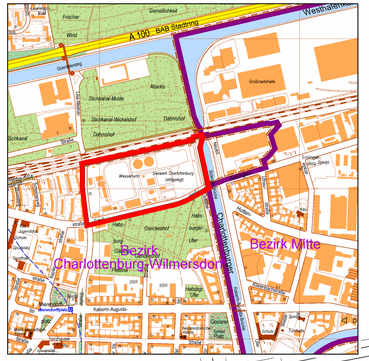
   Gebäude sind mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.
8. Die Baufelder sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig; Besucherstellplätze sind in den Flächen mit der Bezeichnung B zulässig.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
12. Im Gewerbegebiet GE 1 sind, soweit nicht in der textlichen Festsetzung Nr. 13 anders geregelt, nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 60 dB (A) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).

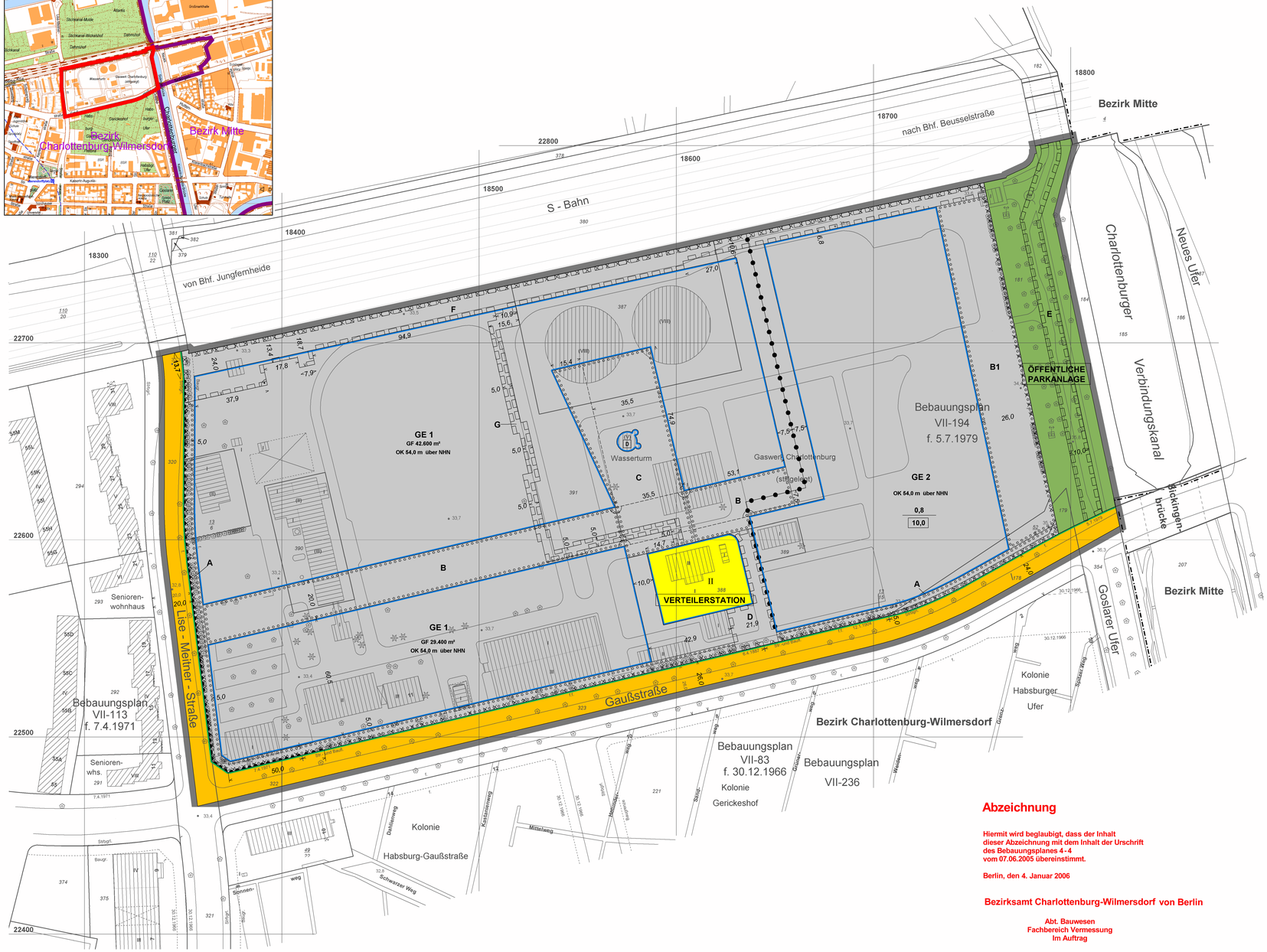
    Sie dürfen
    60 dB (A)/m² zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und
    46 dB (A)/m² zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschreiten.
13. Im Gewerbegebiet GE 1 sind in einer Tiefe von 60,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Lise-Meitner-Straße, nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 55 dB (A) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).

    Sie dürfen
    55 dB (A)/m² zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und
    36 dB (A)/m² zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschreiten.
14. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schallleistung 62 dB (A) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel).

    Sie dürfen
    62 dB (A)/m² zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und
    49 dB (A)/m² zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht überschreiten
15. Entlang der Lise-Meitner-Straße sind an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses um höchstens 0,8 m überragen. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. In der Gaußstraße sind Fremdwerbeanlagen unzulässig.
16. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A (Vorgarten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Müllplätze und Werbeanlagen sind unzulässig.
17. Die Flächen zum Anpflanzen B und C sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, bei Fläche B auch für Besucherstellplätze.
18. Im Gewerbegebiet ist pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen; dies gilt nicht für vorhandene Bäume auf den Flächen A und B.
19. Zusammenhängende, fensterlose Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 100 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
20. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
21. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Versorgungsfläche (Verteilerstation) und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
22. Die Fläche E ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
23. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen F und G dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.
24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Übersichtskarte 1:10000





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. HOCHHEIDEHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§3 Abs.1 Nr.6 II BauGB) z.B. 20 E, 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,3) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUßGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler GD
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung HS

Straßenbegrenzungslinie

- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenamte / Straßenamte / Straßenamte

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze Gst
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- 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. V
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 Satz5 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 119,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z. B. Ga 1
- Tiefgarage z. B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z. B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z. B. • 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer ; Flurnummer z. B. 49 / 10 ; Flur 10
- Grundstücksnummer z. B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 10. Januar 2003

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Karge	Latour	Gröhler
Obervermessungsrat	Baudirektor	Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **20.01.2003** bis einschließlich **21.02.2003** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **30.09.2004** beschlossen.

Berlin, den **7. Oktober 2004**

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Latour
Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den **7. Juni 2005**

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Thiemen	Gröhler
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am **17.06.2005** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. **320** verkündet worden.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 4 - 4 vom 07.06.2005 übereinstimmt.

Berlin, den 4. Januar 2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Bauwesen
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Karge
Obervermessungsrat

4 - 4

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: ALK - Berlin **Stand**: November 2002