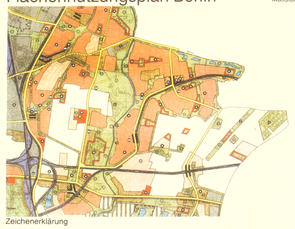
Flächennutzungsplan Berlin

Juli 1994
Maßstab 1:50.000



Zeichenerklärung

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Krankenhaus
- Post
- Sport
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober-/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

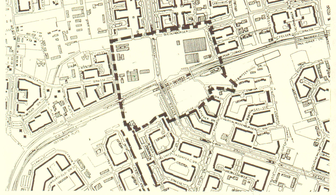
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt
(Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftverunreinigung
- Flugsicherungszone / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

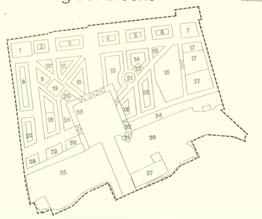
Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Bezeichnung der Blöcke

Maßstab 1 : 5.000



Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind in den Blöcken 2, 3, 4, 5, 6, 8, 23 Wohnungen in den drei obersten Vollgeschossen allgemein zulässig.

   Im Kerngebiet sind in den Blöcken 12, 13 und 18 oberhalb des III. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

   Im Kerngebiet sind in den Teilen der Blöcke 11, 14, 26 die unmittelbar an Straßen mit weniger als 18 m Breite grenzen, Wohnungen oberhalb des III. Vollgeschosses allgemein zulässig; in den Teilen der genannten Blöcke, die an breitere Straßen oder Plätze grenzen, sind Wohnungen oberhalb des I. Vollgeschosses allgemein zulässig.

   Im Kerngebiet sind in den Teilen der Blöcke 13, 24, 30, 32, die unmittelbar zur Randbebauung des großen Platzes gehören, oberhalb des III. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

2. Im Kerngebiet sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Prep-, Sex- und Live Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.

3. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach §7, Absatz 3, Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4, Absatz 3, Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Im Kerngebiet dürfen bauliche Anlagen am großen Platz (Block 33) und südlich der Hellersdorfer Straße die angegebenen Höhen über NN nicht über- oder unterschreiten.

6. An die Baugrenzen darf in den Blöcken 18, 15, 20, 22, 24 und 31 bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse - mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin - herangebaut werden.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Die in den Blöcken 35 und 36 festgesetzten Spielplätze sind mit einer Mindestgröße von je 2.000 m^2 anzulegen.

9. Der in der mit den Eckpunkten N, O, P, Q, N bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandene Pappelwald ist in einen Traubenkirschen-Hainbuchenwald umzuwandeln; Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm aufweisen. Es ist in der Weise nachzuhalten, daß der Eindruck eines Waldes erhalten bleibt.

10. Der in der mit den Eckpunkten R, S, T, U, V, R bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandene Pappelwald ist in einen Traubenkirschen-Hainbuchenwald umzuwandeln; Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm aufweisen. Es ist in der Weise nachzuhalten, daß der Eindruck eines Waldes erhalten bleibt. Die Ränder der mit den Eckpunkten R, S, T, U, V, R bezeichneten Fläche sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

11. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Eckpunkten W, X, Y, Z, W festgesetzten Fläche in Block 36 sind ein Teich mit einer Mindestgröße von 1.500 m^2 und ein Feuchtbiotop zu entwickeln und mit einem Saum aus heimischer standortgerechter Begleitvegetation zu bepflanzen.

12. Die unbebauten Randbereiche an der U-Bahntrasse sind in einer Breite von 3 m und unmittelbar südlich an der U-Bahntrasse angrenzend mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Solitärgehölzen zu bepflanzen; Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm aufweisen.

13. In den öffentlichen Grünflächen in Block 35 und 36 ist je 100 m^2 Fläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die in den mit den Eckpunkten N, O, P, Q, N; und R, S, T, U, V, R bezeichneten Flächen vorhandenen oder zu pflanzenden Bäumen bzw. die in dem 3 m breiten Randbereich südlich der U-Bahntrasse zu pflanzenden Bäume nicht einzurechnen.

14. In den Blöcken 19 und 21 sind kleinkronige Blütenbäume anzupflanzen.

15. Flächdächer sind über der Innenhofbebauung intensiv, über allen anderen Gebäudeteilen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Reinwuchtungsflächen.

16. Die mit den Buchstaben A, B, C, D bezeichneten Flächen in den Blöcken 8, 18, 23, 24 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

17. Die mit dem Buchstaben E bezeichneten privaten Grundstücksflächen im Block 30 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (Fernwärme) zu belasten (Höhenlage: von 46,50 bis 53,70 m über NN).

18. Die mit den Buchstaben F und G bezeichneten privaten Grundstücksflächen in den Blöcken 30 und 32 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (U-Bahn) zu belasten.

19. Die mit dem Buchstaben H bezeichneten öffentlichen Grünflächen in Block 36 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (U-Bahn) zu belasten.

20. Die mit dem Buchstaben J bezeichneten öffentlichen Grünflächen in den Blöcken 35 und 36 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

21. Auf dem in der Planzeichnung mit dem Buchstaben K bezeichneten Flächen des nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Luftgeschosse (Arkaden) auszubilden. Diese Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Stützen sind mit einer Abmessung bis zu 0,5 x 0,75 m (beide Seite auf der Platzseite) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

22. Auf den in der Planzeichnung mit dem Buchstaben L bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Luftgeschosse (Arkaden) auszubilden. Diese Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Stützen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

23. In der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben M bezeichneten Fläche im Block 30 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

24. Innerhalb der in der Planzeichnung mit den Eckpunkten A', B', C', D', A' bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines nicht überdachten Schwimmbeckens zulässig.

25. Die in der Planzeichnung mit GTGa bezeichneten Gemeinschaftsstellgaragen innerhalb der mit den Eckpunkten e, f, g, h, e und i, j, k, l, m, n, i bezeichneten Flächen können zugunsten der Grundstücke in den Blöcken 29, 30, 31 und 32 errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die dazwischen liegenden bezeichneten Straßenverkehrsflächen im Block 33 sowie zwischen den Blöcken 29 und 30 dürfen in vollem Umfang unterbaut werden. In den für Gemeinschaftsstellgaragen ausgewiesenen Flächen sind - mit Ausnahme der unter den Straßenverkehrsflächen liegenden Flächen sind - Hauswasser- und Hausanschlußräume zulässig.

26. Die in der Planzeichnung mit GTGb bezeichneten Gemeinschaftsstellgaragen innerhalb der mit den Eckpunkten o, p, q, r, s, t, u, o bezeichneten Fläche können zugunsten der Grundstücke in den Blöcken 11 und 12 errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die dazwischen liegenden bezeichneten Flächen der Straße dürfen in vollem Umfang unterbaut werden. In den für Gemeinschaftsstellgaragen ausgewiesenen Flächen sind - mit Ausnahme der unter den Straßenverkehrsflächen liegenden Flächen - Hauswasser- und Hausanschlußräume zulässig.

27. Die in der Planzeichnung mit GTGc bezeichneten Gemeinschaftsstellgaragen innerhalb der mit den Eckpunkten v, w, x, y, z, a, v bezeichneten Fläche können zugunsten der Grundstücke in den Blöcken 18 und 24 errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die dazwischen liegenden bezeichneten Flächen der Straße dürfen in vollem Umfang unterbaut werden. In den für Gemeinschaftsstellgaragen ausgewiesenen Flächen sind - mit Ausnahme der unter den Straßenverkehrsflächen liegenden Flächen - Hauswasser- und Hausanschlußräume zulässig.

28. Zur Herstellung des großen Platzes und des Straßenkörpers entlang des U-Bahnzuganges ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Errichtung von Stützmauern zulässig.

29. An der dem großen Platz zugewandten Seite der Bauten in den Blöcken 12, 13, 24, 25, 30, 31 und 32 sowie in den Bauten über den Durchfahrten der Hellersdorfer Straße und der Brendeler Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. In den Teilen der Blöcke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18 und 23, die unmittelbar an die Planstraßen A, B oder C grenzen, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB in Wohnungen und mindestens 35 dB in Büroräumen aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

30. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

31. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergußt, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

32. Der Bodenbelag in den Arkaden am großen Platz ist in Material und Höhenlage dem Belag des großen Platzes anzupassen. Arkadenstützen sind in Werkstein oder Naturstein (jedoch ohne polierte oder glänzende Oberfläche auszuführen. Die Fassaden der Vollgeschosse II-III, sowie die oberhalb anschließende Brüstung sind in Putz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Als Außenwerbung an der Fassade sind ausschließlich horizontal oberhalb der Arkadenöffnungen angebrachte Einzelbuchstaben und Firmenlogos zulässig. (Innerhalb der Arkadengänge ist jede Art von Außenwerbung zulässig.)

Hinweis:
Bei Anwendung der nachstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten folgender, der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 10. Januar 1994 empfohlen:

bei der textlichen Festsetzung Nr. 10 Pflanzliste A
bei der textlichen Festsetzung Nr. 12 Pflanzliste B
bei der textlichen Festsetzung Nr. 14 Pflanzliste C

Nachrichtliche Übernahme:
Bei der Überbauung der U-Bahn muß eine Mindestsichte (Lichtraumprofil) von 4,20 m über OK Gleis eingehalten werden.

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
Planstraße Kostarlenstiftes
Planstraße Quedlinburger Straße
Planstraße C
Planstraße B
Planstraße A
Hellersdorfer Straße
Brendeler Straße
U-Bahn
OFFENTLICHE PARKANLAGE
OFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ
VOLKSHOCHSCHULE JUGENDFREIZEITBEREICHE
SCHULZENTRUM UND SPORTHALLE
ORTSVERWALTUNGSSTELLE
BEZIRKSTEIL ZENTRUM
KATHOLIC UND EVANGELISCH
FACHHOCHSCHULE
SCHWIMMBAD
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 9)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 10)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 11)
Baugrenzen und Bauliinien siehe Nebenzeichnung 5
Unterkante S. Vollgeschoß min. 3,5m über Gehweg
Unterkante S. Vollgeschoß min. 3,5m über Fahrbahn
Unterkante S. Vollgeschoß min. 3,5m über Gelände
Unterkante S. Vollgeschoß min. 3,5m über Gelände
Unterkante S. Vollgeschoß min. 3,5m über Gelände