

WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN?

Zahlen, Abkürzungen, Farben. Der Bebauungsplan (kurz B-Plan) ist das Instrument, mit dem Planungsziele verbindlich gesichert werden. Seine Inhalte und das Verfahren sind gesetzlich geregelt, für den Laien zuweilen aber schwer verständlich. Das Lesen und Verstehen ist jedoch einer der ersten und wichtigsten Schritte der aktiven Mitwirkung.

Ein Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

3 Übersichtskarte 1:10.000

4 Bebauungsplan 9-15a

5 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal / Adlershof" mit dem Grundbesitzes-Siegelprogramm 145, dem Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507 Flur 2, des Grundbesitzes Stadt-Berlin-Damen 85, 85A, Gerhard-Schäfer-Strasse 472 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ostteil Johannisthal

6 Zeichenerklärung

7 Bebauungsplan 9-15b (15.11.2016)

8 Senatverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

9 Maßstab 1:1.000

Planunterlagen: Flurkarte, ALKS 1:1.000
Stand: Mai 2019
Lageystem: Koordinatensystem ETRS89

WIE LESE ICH DIE PLANZEICHNUNG?

1 Der Maßstab

gibt das Verhältnis einer definierten Länge im Plan zu ihrer Entsprechung in der Natur an. Ein Maßstab von 1:1.000 bedeutet, dass 1 cm im Plan 1.000 cm (bzw. 10 m) im Gelände entsprechen.

2 Der Nordpfeil

weist zum geografischen Nordpol hin und hilft bei der räumlichen Einordnung des Plangebiets.

3 Die Übersichtskarte

verortet den Geltungsbereich in seiner näheren Umgebung.

4 Die Geltungsbereichsgrenze

bestimmt den Bereich, auf den sich die Festsetzungen des B-Plans beziehen.

5 Der Titel

besteht aus einer Nummer und der verbalen Beschreibung des Geltungs-

bereichs. Durch die Nummerierung ist der B-Plan eindeutig identifizierbar. Sie setzt sich zusammen aus der Ordnungsnummer des Bezirks und der Zählreihe innerhalb des Bezirks. Der ergänzende Buchstabe „a“ gibt an, dass der B-Plan durch Teilung aus einem anderen B-Plan hervorgegangen ist.

6 Die B-Plan-Legende

ist weitgehend einheitlich. Sie enthält auch Zeichen, die nicht im jeweiligen Plan verwendet werden. In der Legende sind die Inhalte farbig markiert, die für den jeweiligen B-Plan relevant sind.

7 Nachrichtliche Übernahmen

sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte Festsetzungen.

8 Der Verfahrensvermerk

der zuständigen Behörde gibt den aktuellen Verfahrensstand an. Der

Originalplan wird unterschrieben.

9 Als Planunterlagen

für die Erstellung von B-Plänen werden normalerweise Vermessungspläne verwendet.

Die Textlichen Festsetzungen

sind fester Bestandteil der B-Pläne. Sie werden bei in Kraft treten des Planes ebenso rechtsverbindlich wie die zeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen finden Sie auf Blatt 2 des Bebauungsplanentwurfs.

Die Begründung








erläutert einerseits die Planungsziele und die vorgesehenen Festsetzungen zur Umsetzung dieser Ziele. Andererseits ist hier auch der Verfahrensablauf und insbesondere der als „Abwägung“ bezeichnete Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen beschrieben.

Zwei Verordnungen bilden die Grundlage, um einen Bebauungsplan richtig interpretieren zu können:
 Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.
 Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** erklärt die Linien und Zeichen im Plan.

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN IM B-PLAN 9-15A

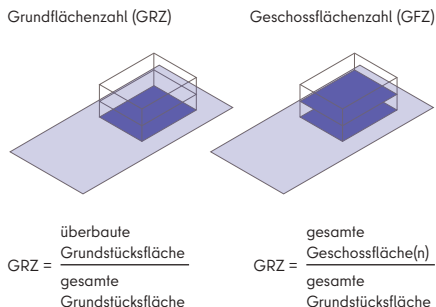
Art der baulichen Nutzung

Sie bestimmt, welche Nutzungen auf bestimmten Flächen bzw. Gebieten zulässig sind:

-  **WA Allgemeines Wohngebiet**
vorwiegend Wohnen
-  **GE Gewerbegebiet**
vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
-  **Gemeinbedarf**
Fläche für Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur
-  **Öffentliche Straße**
Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung **Öffentlicher Fuß- und Radweg**
-  **Privatstraße**
-  **Öffentliche Grünfläche**
die Zweckbestimmung ist auf der jeweiligen Fläche angegeben

Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt, in welchem Umfang ein Grundstück maximal baulich ausgenutzt werden darf.



Grundflächenzahl (GRZ)

Sie legt das Maß der größtmöglich überbaubaren Fläche fest.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die GFZ ermittelt man die Gesamtfläche aller Geschosse, also die Geschossfläche. Sie bestimmt das größtmögliche Maß aller Geschossflächen bezogen auf die Grundstücksgröße.



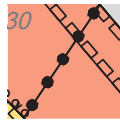
GRZ: 0,4
GFZ: max. 1,8
V: 5 Vollgeschosse

GR = 1.150 m² Die **zulässige Grund- und Geschossfläche**
GF = 3.450 m²
können auch über absolute Zahlen bestimmt werden.

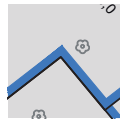
Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse wird mit römischen Zahlen angegeben, z.B. „V“ für 5 Vollgeschosse. Ist die Zahl eingekreist, darf nicht niedriger gebaut werden.

Linien und Zeichen im Plan



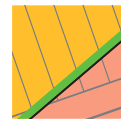
Zur **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** zwischen den Baugebieten werden auch Knotenlinien (•••••) verwendet. Dies ist z.B. erforderlich, wenn unterschiedliche Gebäudehöhen oder bauliche Dichten zulässig sind.



Baugrenzen bestimmen die maximale Ausdehnung der Bebauung, ein Gebäude darf nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

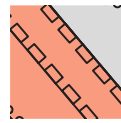


An **Baulinien** muss zwingend direkt herangebaut werden.



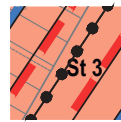
Straßenbegrenzungslinien grenzen Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung gegeneinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzung ab.



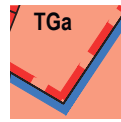
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte regeln die Nutzbarkeit von privaten Bau-

flächen für Dritte. Die Art der Nutzbarkeit ist in der Regel durch eine textliche Festsetzung genau bestimmt. Im B-Plan 9-15a werden hierdurch öffentliche Fuß- und/oder Radwegeverbindungen ermöglicht.

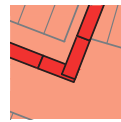


Stellplatzflächen (St) sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der öffentlichen und privaten

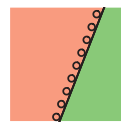
Verkehrsflächen.



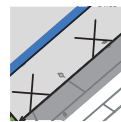
Gesonderte **Flächen für Tiefgaragen (TGA)** außerhalb der überbaubaren Flächen werden wie Stellplätze umrandet.



Der im Plangebiet vorhandene **geschützte Denkmalsbereich** wird nachrichtlich übernommen.



Flächen mit Pflanzbindung werden festgesetzt, um die Einhaltung besonderer Vorgaben zur Bepflanzung sicher zu stellen.



Die im Bodenbelastungskataster von Berlin erfassten **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** müssen ebenfalls nachrichtlich übernommen werden.