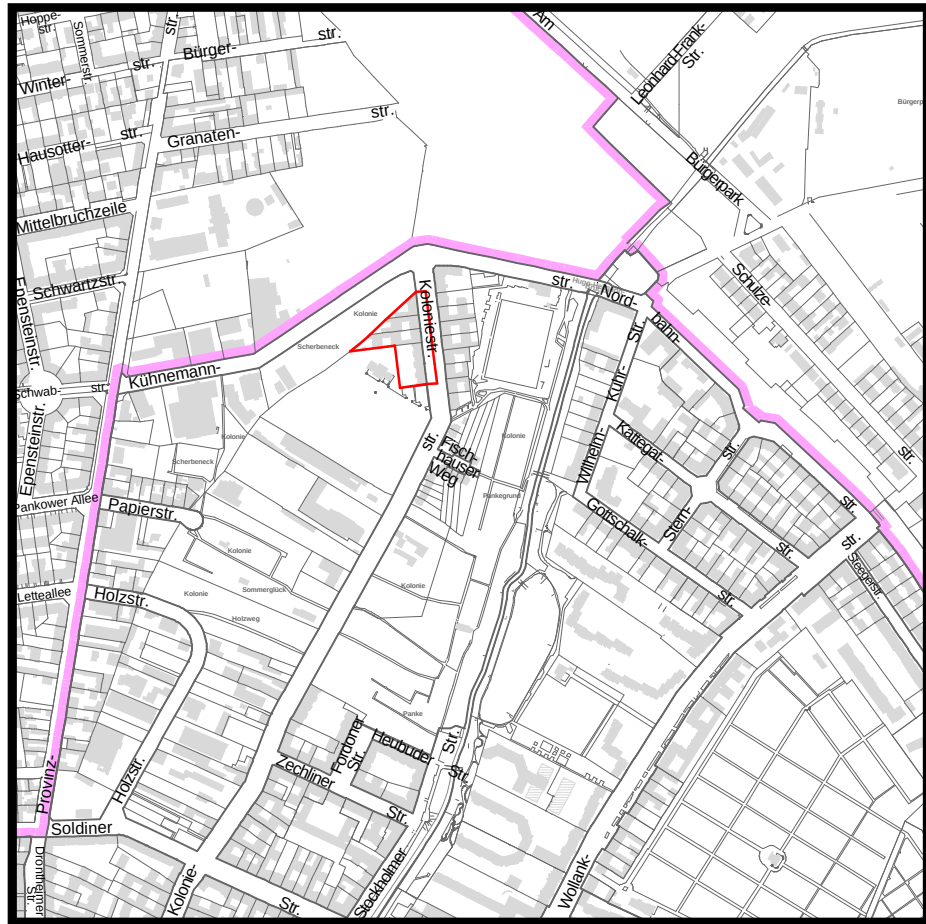


Übersichtskarte 1:10000

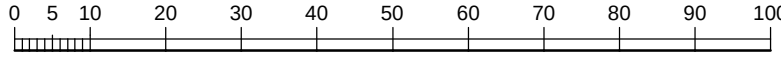


Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl, unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen und Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl, sind unzulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen und Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl, sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

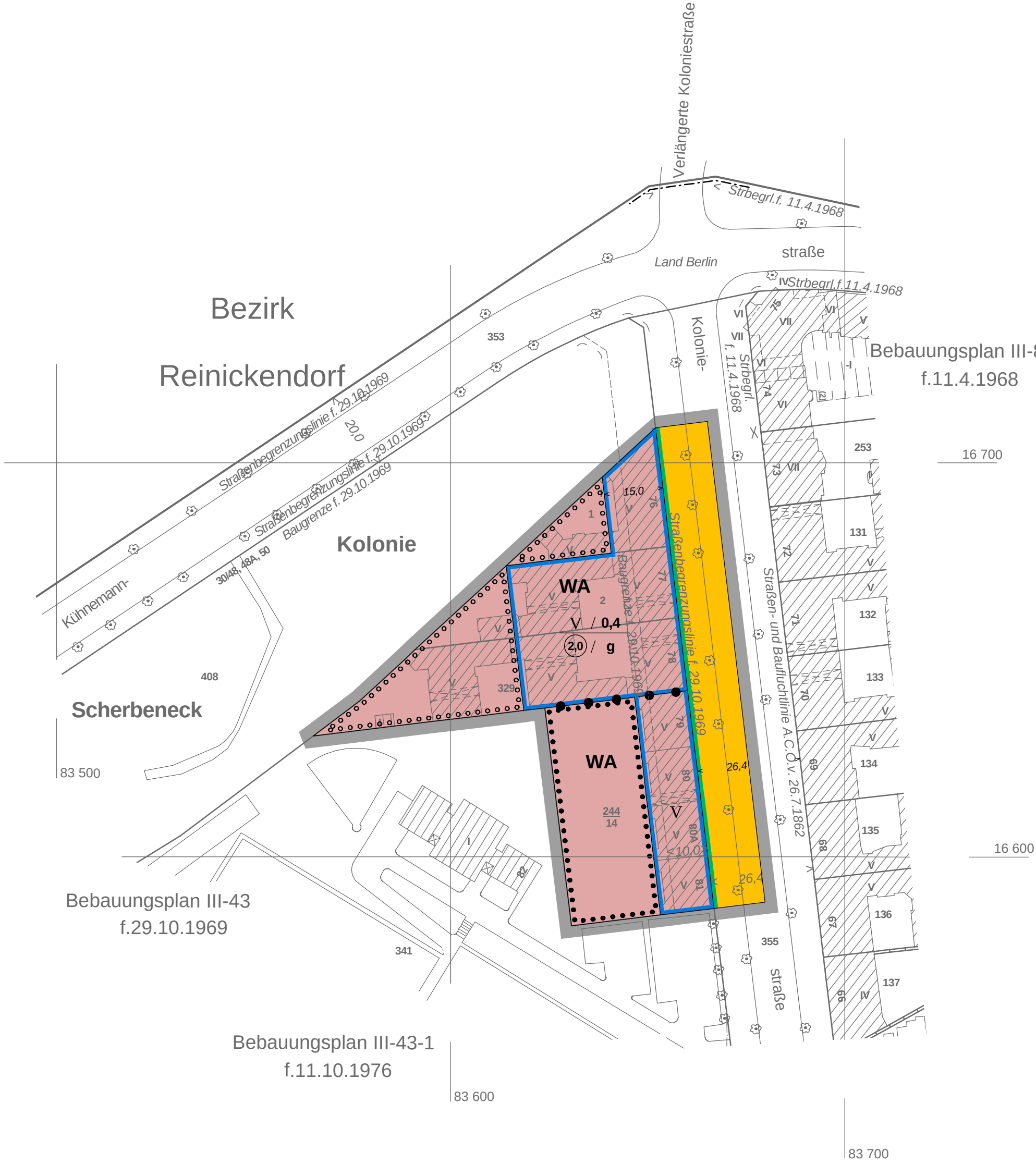
Maßstab 1:1000



III - 43-3

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand April 1999

Abzeichnung



Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 23.07.2001 (In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 04.03.2003 übereinstimmt.

Berlin, den 24.05.2004
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Bebauungsplan III - 43-3

für die Grundstücke

Koloniestraße 76-81

im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kernsiedlungsgebiet	0.1	baunr	WS	Grundhöhenlinie			1.0	0.4
Reines Wohngebiet	0.2	baunr	WS	Grundhöhenlinie			1.0	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0.3	baunr	WS	Zahl der Vollgeschosse				
Besonderes Wohngebiet	0.4	baunr	WS	als Höchstmaß			1.0	
Dortgebiet	0.5	baunr	WS	als Mindest- und Höchstmaß			1.0	
Mischgebiet	0.6	baunr	WS	zwingend				
Kerngebiet	0.7	baunr	WS	Offene Bauweise				O
Gewerbegebiet	0.8	baunr	WS	Nur Einbauhaus zulässig				△
Industriegebiet	0.9	baunr	WS	Nur Doppelhäuser zulässig				△
Sondergebiet (Erholung)	1.0	baunr	WS	Nur Hangrampen zulässig				△
Sonstiges Sondergebiet	1.1	baunr	WS	Nur Ein- und Doppelhäuser zulässig				△
				Gezeichnete Bauweise				g
				Bauweise	SDZ	Abk. 3.3.3 BauAnl.		
				Baugrenze	SDZ	Abk. 3.3.3 BauAnl.		
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	1.2	WS	750	Linke zur Abgrenzung des Umfangs von Abschnitten	SDZ	Abk. 3.3.3 BauAnl.		
Geschäftsfläche	1.3	WS		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	SDZ	Abk. 3.3.3 BauAnl.		
als Höchstmaß	1.4	WS	10	als Höchstmaß				
Geschäfte	1.5	WS	GF 500 m ²	Firnhöhe			TH	24 m (über Gehfl.)
als Höchstmaß	1.6	WS	GF 400 m ² bis 500 m ²	Oberkante			PH	25 m (über NN)
als Mindest- und Höchstmaß	1.7	WS	GF 400 m ² bis 500 m ²	als Mindest- und Höchstmaß			OK	23.5 m (über NN)
Baumstammhöhe	1.8	WS	BM 4000 m ²				OK	126.0 m bis 124.5 m (über NN)
Flächen für den Gemeinbedarf	1.9	WS		zwingend			OK	124.5 m (über NN)
Verkehrsfunktionen				Flächen für Sport- und Spielanlagen				
Straßenverkehrsflächen								
Verkehrsfunktion besondere Zweckbestimmung								
1. öffentliche Parkfläche								
Fläche Verkehrsfläche	1.0							
Private Verkehrsflächen								
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen								