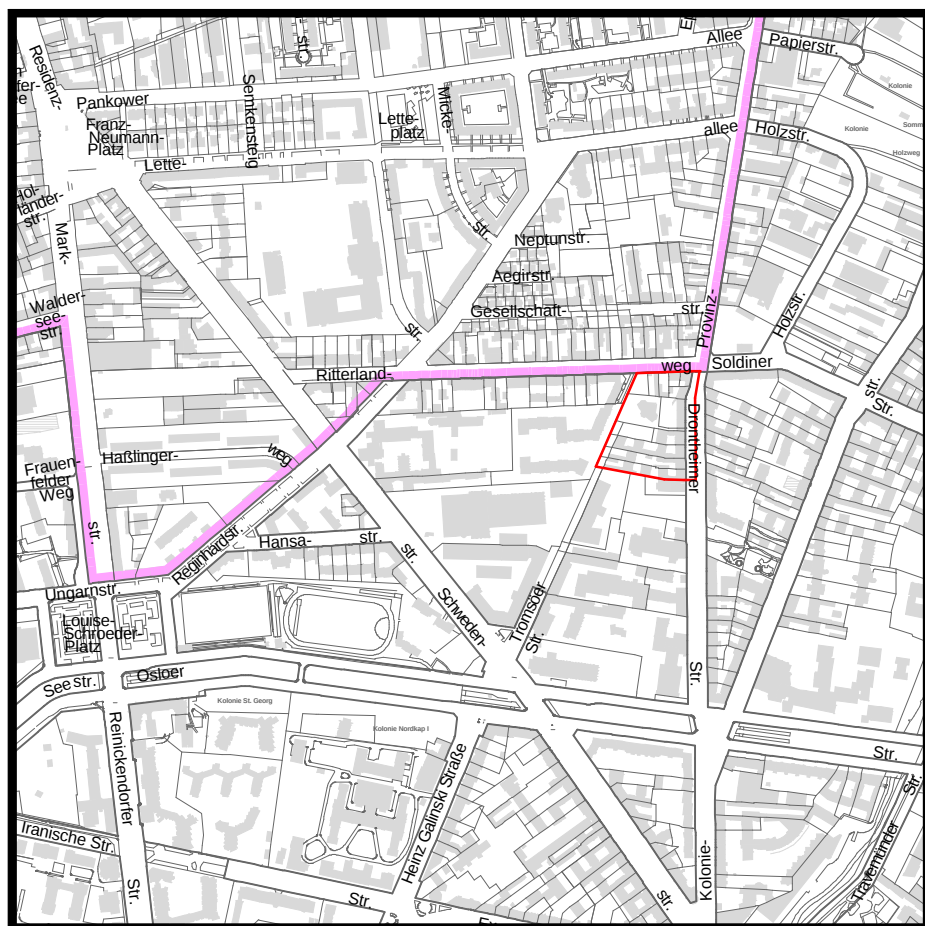


## Übersichtskarte 1:10 000



## Abzeichnung

## Bebauungsplan III - 196

für die Grundstücke

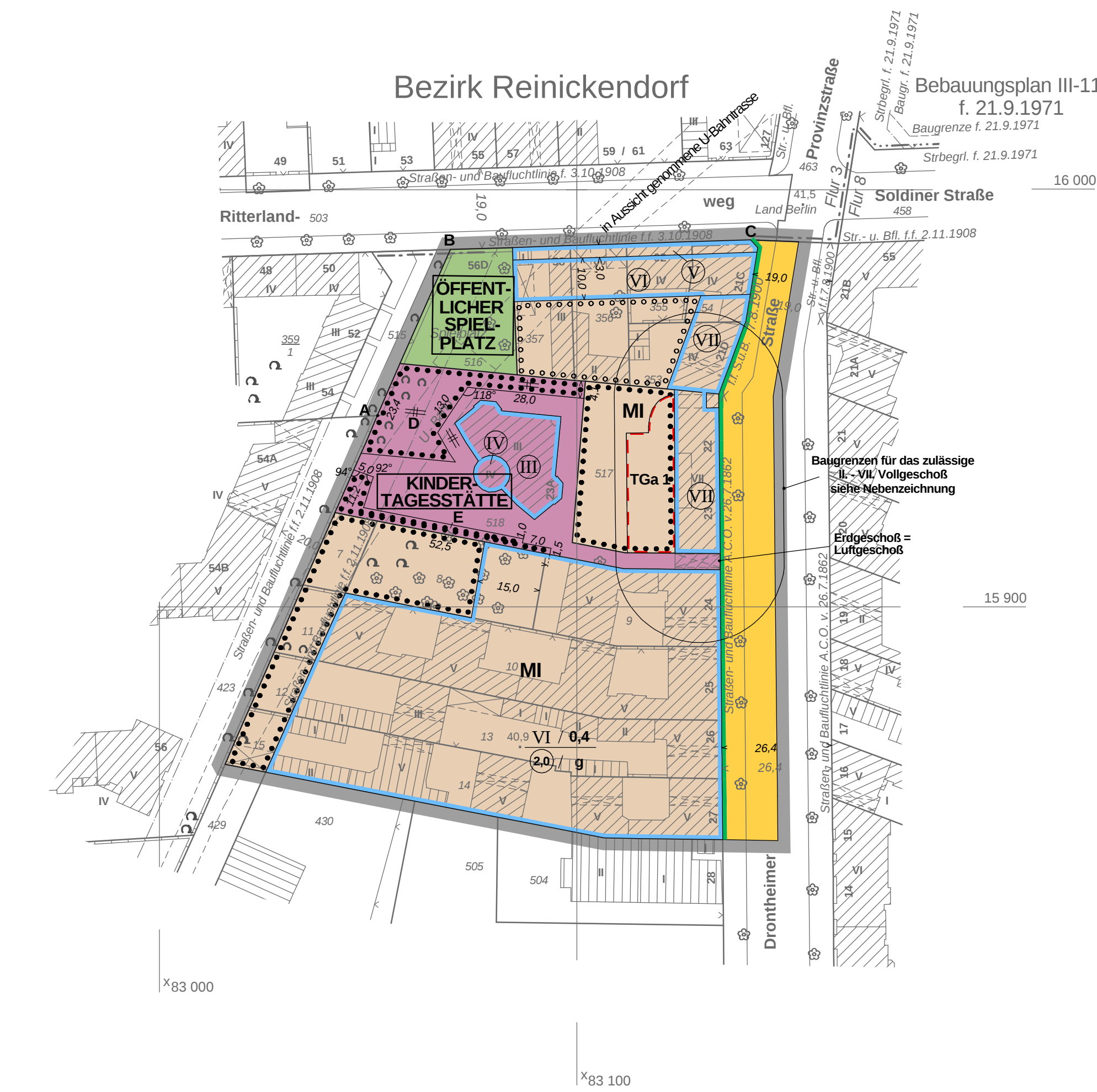
Drontheimer Straße 21C - 27

und Ritterlandweg 56D / 62

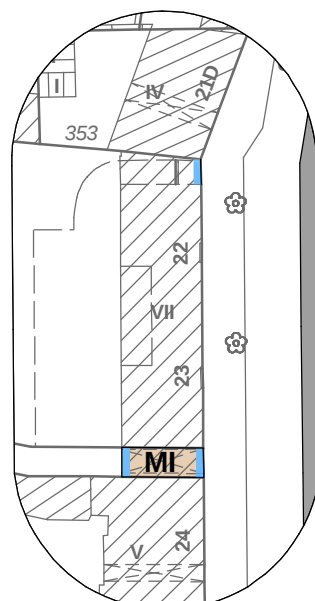
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

### Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschossflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und B, C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Im Geltungsbereich 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<sub>x</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
- Auf der Fläche D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation gemäß der im Anhang der Begründung beigefügten Pflanzliste bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines freiwachsenden Birken - Robinien - Waldchens erhalten bleibt.
- Auf der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation gemäß der im Anhang der Begründung beigefügten Pflanzliste nachzupflanzen, dass der Eindruck eines freiwachsenden, mehrschichtigen, ununterbrochenen Gehölzstreifens erhalten bleibt.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im Mischgebiet ist die vorhandene Vegetation bei Abgang gemäß der beigefügten Pflanzliste nachzupflanzen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Dachflächen der Kindertagesstätte mit einer Neigung von weniger als 30° sind mit Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.
- Befestigte Oberflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf und außerhalb der Fläche D und E sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser - und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
- Die Außenwandflächen der Kindertagesstätte, Mauern, Zäune, sowie Pergolen sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Außenwandflächen sind ab einer Größe von 100m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Mauern und Zäune sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



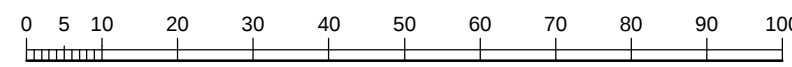
### Nebenzeichnung



Baugrenzen und Art der Nutzung für das zulässige II - VI - Vollgeschos

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000



# III - 196

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000  
Stand Oktober 1995

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 26.01.2005, geändert am 08.11.2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 06.12.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 04.01.2007  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung  
Vermessungsamt

Elsner  
im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 05.02.1996  
**Bezirksamt Wedding von Berlin**  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
Vermessungsamt **Rebenstorf** Stadtplanungsamt **Weißbach**  
Amtsleiter **Schimmier** Amtsleiter  
Bezirksstadtrat  
Der Bebauungsplan wurde  
in der Zeit vom 03.06.1996 bis einschließlich 03.07.1996 und  
erneut in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 21.03.2005 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 26.01.2005  
am 25.08.2005 beschlossen.  
Berlin, den 05.09.2005  
**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung  
Fachbereich Stadtplanung  
**Laduch**  
Amtsleiter  
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1  
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 06.12.2005  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
**J. Zeller** **D. Dubrau**  
Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 24.12.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 768 verkündet worden.