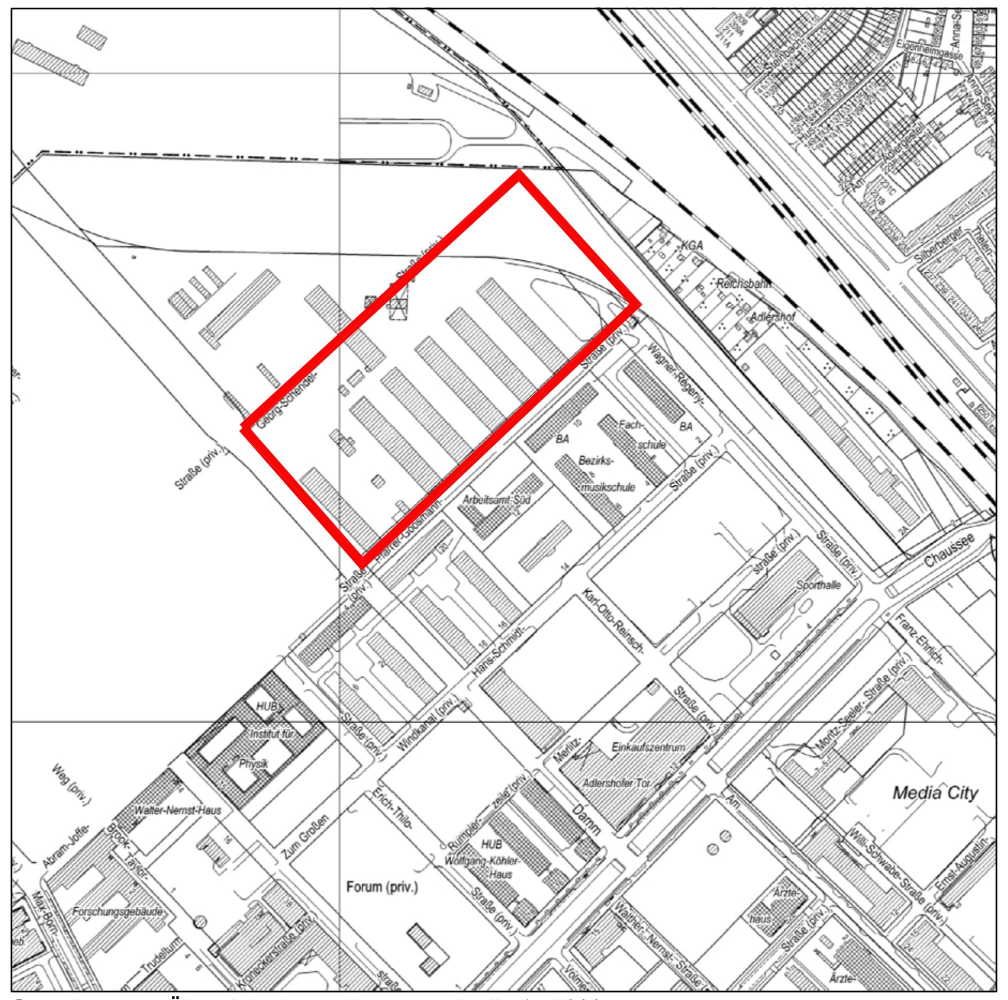
Bebauungsplan XV-55c

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin - Johannisthal / Adlershof" zwischen Groß-Berliner Damm, künftiger Georg-Schendel Straße, künftiger Wagner-Régeny-Straße und Pfarrer-Goosmann-Straße sowie für die künftige Georg-Schendel-Straße und einen Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

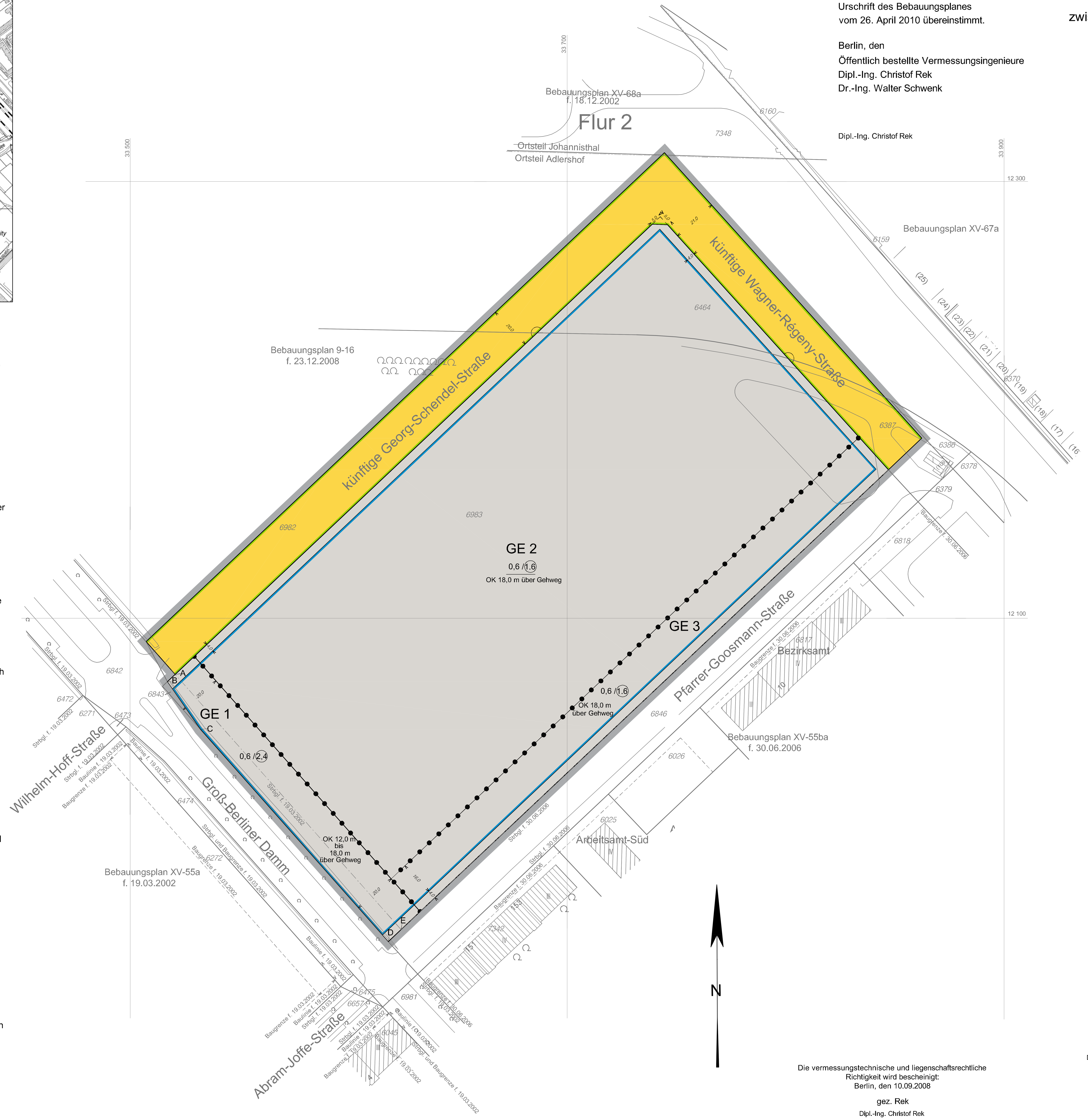
1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.
2. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1 und GE 3 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art zulässig.
4. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
5. Stellplätze, Garagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine Unterschreitung der Mindesthöhe von 12 m ausnahmsweise zulässig, wenn an ein Gebäude, das die Mindesthöhe am Groß-Berliner Damm einhält, nach hinten herangebaut wird oder ein Gebäude nach hinten abgestuft wird.
8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
11. Befestigungen von Wegen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
12. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
13. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, das Niederschlagswasser ist zu versickern und diese Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.
14. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
15. In den Gewerbegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 einzurechnen.
16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14, und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Maßstab 1 : 1000

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



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000, Stand April 2008
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. April 2010 übereinstimmt.

Berlin, den
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Christof Rek
Dr.-Ing. Walter Schwenk

Dipl.-Ing. Christof Rek

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. WOCHENENDHAUSGEBIET; Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7; als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 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. 3,0; Baumasse z.B. BM 4000 m³

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- u. Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise g

Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO); Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO); Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN; Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN; als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN; zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; z.B. öffentliche Parkfläche P; z.B. FUSSGÄNGERBEREICH; Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie; Bereich ohne Einfahrt; Bereich ohne Ausfahrt; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK; z.B. Gasdruckregler G; z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen: Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft; Flächen 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 und 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 und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen; Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL; Sichtfläche; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze St, Garagen Ga 1 (mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsstellplätze GSt, Gemeinschaftsgaragen GGa 1 (mit Angabe der Geschosse)

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen; Arkade; Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4; Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung; Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St, Tiefgaragen TGa, Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1, Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahme

Naturschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Naturdenkmal N.D.; Geschützter Landschaftsschutzbestandteil; Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt; Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Wasserfläche; Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung); Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr; Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Bahnanlage (auch)

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) N.D.; Schornstein; Zaun, Hecke; Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland); Bezirksgrenze; Ortsteilgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 49, 96/9 Flur 10; Grundstücksnummer z.B. 49A; Mauer, Stützmauer; Bordkante; Baulinie, Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie (Strbgl)

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 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 15. September 2008
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV

gez. Wolf Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.09.2008 bis einschließlich 17.10.2008 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin mit Beschluss vom 27.11.2008 erhalten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IV

gez. Wolf Schulgen

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 10.09.2008

gez. Rek
Dipl.-Ing. Christof Rek

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 26. April 2010

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin

Die Verordnung ist am 12. Juni 2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 296 verkündet worden.