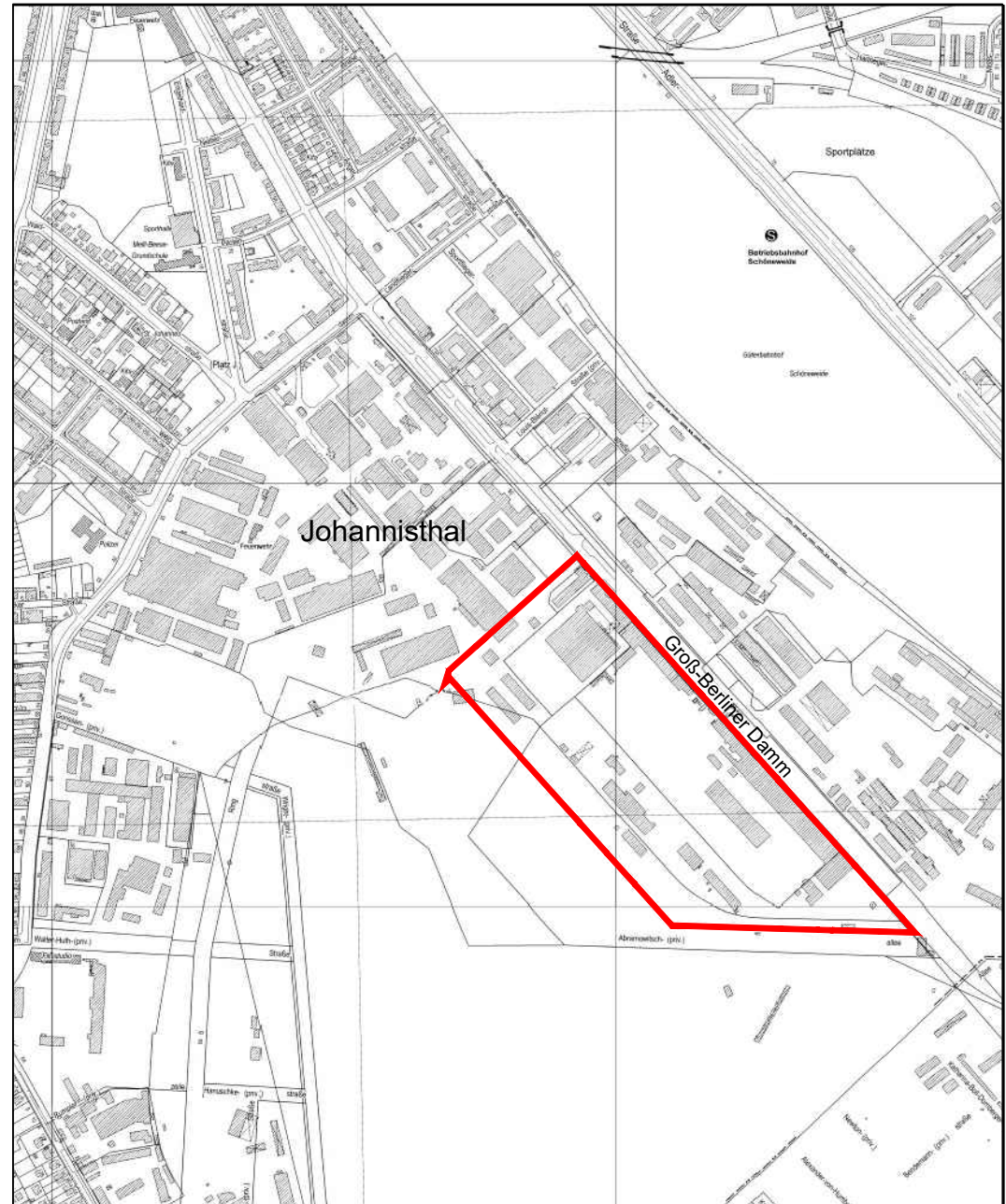


Übersichtskarte 1 : 20.000



Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, die mit diesen Betrieben im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und flächenmäßig (deutlich) untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind. Diese sind ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 3 können Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Tankstellen sind nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen. Dies gilt nicht für die Fläche von 50 m Tiefe ab der Linie zwischen den Punkten t1 und t2, hier sind Tankstellen allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung genannten Anlagen lediglich um bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
- Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ist ausnahmsweise zulässig, sofern vorhandene Richtfunkstrecken dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
- Ebenenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
- Auf den Flächen A1 und A2 sind in einem Abstand von 2 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm als Baumreihe mit einem maximalen Achsabstand von 10 m zu pflanzen und zu erhalten, sofern Anlagen der technischen Infrastruktur nicht berührt werden.
- In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 70 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

12. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1, GE2 und GE3 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6⁰⁰ - 22⁰⁰Uhr) noch nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	L _{WA} , Tag	L _{WA} , Nacht
GE 1	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektors B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{WA} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor B	von	bis	L _{WA} , Tag, nat.	L _{WA} , Nacht, nat.
Fläche r1-r2-r3-r4-r5	3°	125°	8 dB(A)	9 dB(A)

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
Bezugspunkt (32606; 12758), Koordinatensystem: Soldner Berlin, Netz 88

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

13. In den Gewerbegebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungssysteme anzulegen. Die Niederschlagswässer sind zu versickern und die Versickerungsflächen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

14. Innerhalb der Flächen A1 und A2 sind Einfriedungen als Zaun oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen zu errichten. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 11 und 13 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung/Bodensonde-rungsbehörde, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Abzeichnung

Die redaktionellen Änderungen vom 10.09.2015 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Bebauungsplan 9-15b

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

"Berlin-Johannisthal / Adlershof"

mit den Grundstücken Groß-Berliner Damm 82a, 84, 88 und teilweise 82

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Zeichenerklärung			
Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (§ 3 BauMVO)	KS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauMVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauMVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III X
Dorfgebiet (§ 5 BauMVO)	DO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III X
Mischgebiet (§ 6 BauMVO)	MA	zwingend	z.B. III X
Kerngebiet (§ 7 BauMVO)	KE	Öffentliche Bauweise	z.B. III X
Gewerbegebiet (§ 9 BauMVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III X
Industriegebiet (§ 10 BauMVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III X
Sondergebiet (Erhöhung) (§ 10 BauMVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III X
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauMVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III X
Bauweise			
Geschlossene Bauweise			
Baulinie			
Baugrenze			
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen			
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß			
Taufhöhe			
Festhöhe			
Oberkante			
als Mindest- und Höchstmaß			
zwingend			
Flächen für den Gemeinbedarf			
Flächen für Sport- und Spielanlagen			

Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Fuß- und Radweg			
Private Verkehrsfläche			
Straßenbegrenzungslinie			
Bereich ohne Einfahrt			
Bereich ohne Ausfahrt			
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
Öffentliche und private Grünflächen			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung			
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen			

Sonstige Festsetzungen			
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen			
Besondere Nutzungszweck von Flächen			
Sichtfläche			
Mit Geh-, Fahr- u. Leihungsrechten zu belastenden Flächen			
Umgrenzung der Flächen für			
Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen			
Akademie			
Hörsaalgebäude bei Festsetzungen (in Meter über NN)			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung			
Umgrenzung der Flächen für			
Garagegebäude mit Dachstellplätzen			
Teilgaragen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsanlagen			

Nachrichtliche Übernahmen			
Naturschutzgebiet			
Landschaftsschutzgebiet			
Naturdenkmal			
Geschützter Landschaftsbestandteil			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			
Gesamteinlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Wasserfläche			
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind			
Bahnanlage			
Straßenbahn			

Eintragungen als Vorschlag			
Gebäude			
Stellplatz			
Garage			
Teilgarage			
Kinderspielplatz			
Hochstraße			
Tiefstraße			
Brücke			
Industriebahn (in Aussicht genommen)			

Planunterlage			
Öffentliches oder Wohngebiet			
Wirtschafts- / Industriegebiet			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Brücke			
Gewässer			
Geländehöhe, Straßenhöhe			
Laubbaum, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schuttbau			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Landesgrenze Bundesland			
Bezirksgrenze			
Ortsgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksnummer, Flurstücksnummer			
Grundstücksnummer			
Mauer, Stützmauer			
Baufläche			
Baulinie, Baugrenze			
Straßenbegrenzungslinie			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 und die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 20. August 2012

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung IV

gez. Brand

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.08.2012 bis einschließlich 21.09.2012 öffentlich ausgelegt und hat mit dem Beschluß vom 16.07.2008 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 10.12.2015 erhalten.

Berlin, den 11.02.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IV

gez. Dr. Lang

Abteilungsleiter

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

Berlin, den 15.11.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

gez. Geisel

Senator

Die Verordnung ist am 16.12.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 871 verkündet worden.

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1.000, verkleinert 1:2.000

Stand: April 2012

Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan

gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 16.08.2012

gez. C. Wieck

Dipl.-Ing. Christian Wieck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur