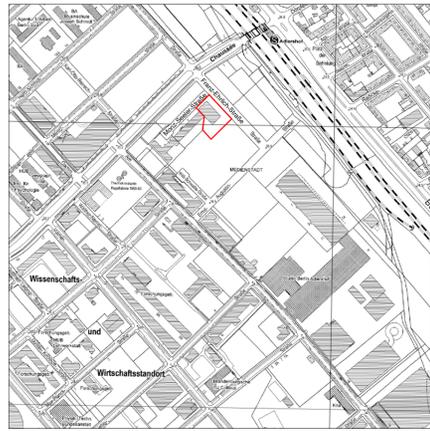


Übersichtskarte M 1 : 7.500



Bebauungsplan XV-51a-2

für das Grundstück Moriz-Seeler-Straße 1 im städtebaulichen Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Textliche Festsetzungen

- In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - sind allgemein zulässig:
 - film-, fernseh-, video-, theater-, rundfunk- und musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten
 - Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen
 - Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Grafik- und Druckerzeugnisse
 - Betriebe der Software- und Gamesentwicklung
 - Betriebe der digitalen Medienproduktionen
 - Betriebe der Telekommunikation
 - Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
- In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Sondergebieten - Medien - zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen)
- In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Treppenanlagen, technischen Anlagen, Müllanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,72 überschritten werden.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O ist zugleich die Baugrenze für die überbaubare Grundstücksfläche im angrenzenden Bebauungsplan XV-51a-1.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Fahrradstellplätze.
- Für die baulichen Anlagen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Zu- und Abfahrtsrampen, Treppenanlagen, technische Anlagen und Müllanlagen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - können innerhalb der überbaubaren Flächen mit festgesetzter Oberkante von 55,9 m über NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen und muss bepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Bestandsgebäude, technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die im Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - anfallenden Niederschlagswässer sind vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zu versickern.
- In dem Sondergebiet - Medien, Kultur, Soziales - sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten K, L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Die Moriz-Seeler-Straße 1 gehört zu dem Denkmalbereich "Fernsehzentrum Adlershof", Moriz-Seeler-Straße 1/7 (Nr. 09045245 der Berliner Denkmalliste, Stand: 12. Oktober 2018).

Hinweis

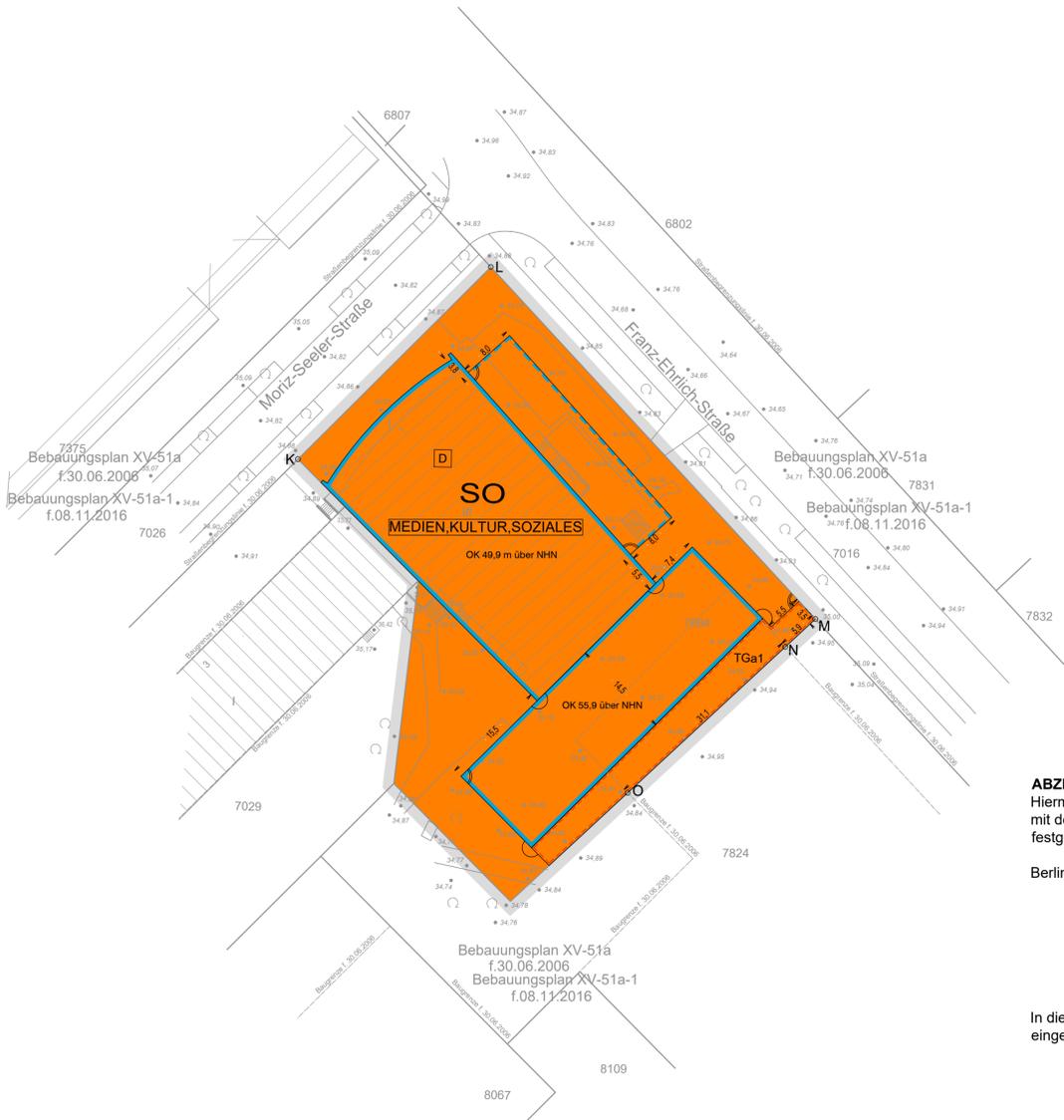
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 bis 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste (Stand: 17. Juni 2020) empfohlen.

XV-51a-2

Planunterlage: Flurkarte, ALKIS 1:1000, Stand: Juli 2019
Ergänzungsmessung: ÖbVI Dipl.-Ing. Ulrich Prüve vom 25.03.2019
Lagesystem: Koordinatensystem ETRS 89

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 500



ABZEICHNUNG
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-51a-2, festgesetzt am 06.11.2023, übereinstimmt.

Berlin, den

Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

In diese Abzeichnung sind die Änderungen vom 23.03.2021 eingearbeitet.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 16.06.2020

Prüve

Dipl.-Ing. Ulrich Prüve
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung		Festsetzungen		
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Algemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. IV - V
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. IV - V
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. IV - V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zweigeteilt	z.B. IV - V
Urbanes Gebiet	(§ 6a BauNVO)	MU	Offener Bauweise	z.B. IV - V
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	TK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. IV - V
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. IV - V
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. IV - V
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. IV - V
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise	z.B. IV - V
		WOCHENENDHAUSEGEBIET	Baugrenze	z.B. IV - V
		MEDIEN, KULTUR, SOZIALES	Baugrenze	z.B. IV - V
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	(§ 14 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)	WR 2/0	Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	z.B. IV - V
Geschossflächenzahl	z.B.	GF 500 m ²	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. IV - V
als Höchstmaß	z.B.	GF 400 m ² bis 500 m ²	als Höchstmaß	z.B. IV - V
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m ² bis 500 m ²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. IV - V
Baumstanzahl	z.B.	BM 4000 m ²	zweigeteilt	z.B. IV - V
Baumstanzahl	z.B.	BM 4000 m ²		z.B. IV - V
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITGEBIET	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. IV - V
Verkehrsflächen	z.B.	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	z.B. IV - V
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. IV - V
öffentliche Parkfläche	z.B.	öffentliche Parkfläche	öffentliche Parkfläche	z.B. IV - V
Private Verkehrsfläche	z.B.	Private Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche	z.B. IV - V
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. IV - V
Umspannwerk	z.B.	Umspannwerk	Umspannwerk	z.B. IV - V
Gasdruckregler	z.B.	Gasdruckregler	Gasdruckregler	z.B. IV - V
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B.	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. IV - V
Hochspannungseilung	z.B.	Hochspannungseilung	Hochspannungseilung	z.B. IV - V
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. IV - V
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. IV - V
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. IV - V
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. IV - V
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. IV - V
Städtische Flächen	z.B.	Städtische Flächen	Städtische Flächen	z.B. IV - V
Umgrenzung der Flächen für	z.B.	Umgrenzung der Flächen für	Umgrenzung der Flächen für	z.B. IV - V
Stellplätze	z.B.	Stellplätze	Stellplätze	z.B. IV - V
Garagen	z.B.	Garagen	Garagen	z.B. IV - V
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze	z.B. IV - V
Gemeinschaftsgaragen	z.B.	Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen	z.B. IV - V
Naturschutzgebiet	z.B.	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	z.B. IV - V
Wasserschutzgebiet	z.B.	Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiet	z.B. IV - V
Naturdenkmal	z.B.	Naturdenkmal	Naturdenkmal	z.B. IV - V
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	Geschützter Landschaftsbestandteil	Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. IV - V
Erdenanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	Erdenanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Erdenanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. IV - V
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. IV - V
Erdenanlage	z.B.	Erdenanlage	Erdenanlage	z.B. IV - V
Gebäude	z.B.	Gebäude	Gebäude	z.B. IV - V
Stellplatz	z.B.	Stellplatz	Stellplatz	z.B. IV - V
Garage	z.B.	Garage	Garage	z.B. IV - V
Tiergarage	z.B.	Tiergarage	Tiergarage	z.B. IV - V
Kinderplatz	z.B.	Kinderplatz	Kinderplatz	z.B. IV - V
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	z.B.	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	z.B. IV - V
Wirtschafts- oder Industriegebäude	z.B.	Wirtschafts- oder Industriegebäude	Wirtschafts- oder Industriegebäude	z.B. IV - V
Parkhaus	z.B.	Parkhaus	Parkhaus	z.B. IV - V
Unterirdisches Bauwerk	z.B.	Unterirdisches Bauwerk	Unterirdisches Bauwerk	z.B. IV - V
Brücke	z.B.	Brücke	Brücke	z.B. IV - V
Gewässer	z.B.	Gewässer	Gewässer	z.B. IV - V
Geschichte, Straßenhöhe	z.B.	Geschichte, Straßenhöhe	Geschichte, Straßenhöhe	z.B. IV - V
Laubbaum, Nadelbaum	z.B.	Laubbaum, Nadelbaum	Laubbaum, Nadelbaum	z.B. IV - V
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. IV - V
Schornstein	z.B.	Schornstein	Schornstein	z.B. IV - V
Zaun, Hecke	z.B.	Zaun, Hecke	Zaun, Hecke	z.B. IV - V
Hochspannungseilung	z.B.	Hochspannungseilung	Hochspannungseilung	z.B. IV - V
Planunterlage	z.B.	Planunterlage	Planunterlage	z.B. IV - V
Landesgrenze (Bundesland)	z.B.	Landesgrenze (Bundesland)	Landesgrenze (Bundesland)	z.B. IV - V
Bauabschnitt	z.B.	Bauabschnitt	Bauabschnitt	z.B. IV - V
Ortsabgrenzung	z.B.	Ortsabgrenzung	Ortsabgrenzung	z.B. IV - V
Gemarkungsgrenze	z.B.	Gemarkungsgrenze	Gemarkungsgrenze	z.B. IV - V
Flurgrenze	z.B.	Flurgrenze	Flurgrenze	z.B. IV - V
Flurstücksgrenze	z.B.	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	z.B. IV - V
Grundstückskennung	z.B.	Grundstückskennung	Grundstückskennung	z.B. IV - V
Mauer, Stützmauer	z.B.	Mauer, Stützmauer	Mauer, Stützmauer	z.B. IV - V
Bordkante	z.B.	Bordkante	Bordkante	z.B. IV - V
Baulinie, Baugrenze	z.B.	Baulinie, Baugrenze	Baulinie, Baugrenze	z.B. IV - V
Straßenbegrenzungslinie	z.B.	Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	z.B. IV - V

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 96), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 22.06.2020
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

S. Obermeyer
Abteilungsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 23.07.2020 und erneut vom 03.08.2020 bis einschließlich 02.09.2020 öffentlich ausgestellt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am 07.09.2023 zugestimmt.

Berlin, den 14.09.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

Kühne
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 06.11.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Gaebler
Senator

Die Verordnung ist am 01.12.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.386 verkündet worden.

