Bebauungsplan XV-51a

für Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof"

zwischen der Rudower Chaussee, dem Bahngelände, der nordöstlichen Verlängerung der Wilhelm-Ostwald-Straße und der Straße Am Studio sowie die Straße Am Studio

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 30. Juni 2006 übereinstimmt.

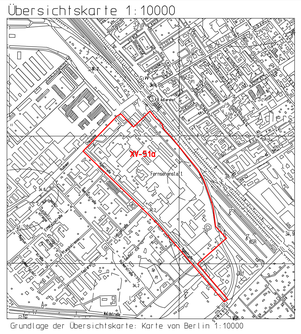
Berlin, den

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

Dipl.-Ing. Christof Rek

In diese Abzeichnung sind Änderungen vom 9. Januar 2006, 7. April 2006 und 27. Juni 2006 eingearbeitet.

Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

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
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — SO
ROLLENDENKMALSTEG
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — WE
Geschossflächenzahl als Höchstwert — (0,7)
als Mindest- und Höchstwert — (0,7) bis (2,4)
Geschossfläche als Höchstwert — GF 500 m²
als Mindest- und Höchstwert — GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl — [3,5]
Baumasse — BM 4000 m³
Grundflächenzahl — 0,4
Grundfläche — GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstwert — III
als Mindest- und Höchstwert — (II)-III
zwingend — (II)
Offene Bauweise — o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise — g
Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Begrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstwert
Traufhöhe — TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe — FH 19,5m über NHN
Oberkante — OK 14,7m über NHN
als Mindest- und Höchstwert — OK 11,0m bis 17,7m über NHN
zwingend — (OK) 12,7m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

SCHUL — Schule

Flächen für Sport- und Spielanlagen

SPORTH — Sporthalle

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche — P
FUSSGÄNGERBRÜCKE
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbahn

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Gasdruckregler — GR
Trafostation — TS
SPIELH
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur 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 Ausnahmen nach § 9 Abs. 7b Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebäude, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen — Anlage
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — BESTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze — St
Garagen — Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa 1
mit Angabe der Geschosse
Höhenlage bei Festsetzungen (in m über NHN) — 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen — Ga 2 DG
Tiefgaragen — Tiefg 1
Gemeinschaftstiefgaragen — GTiefg 1
Gemeinschaftsanlagen — GAnl 1
mit Angabe der Geschosse

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Begrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Begrenzung der Flächen, deren Boden erheblich belastet sind
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz — St
Garage — Gar
Tiefgarage — TGar
Kinderspielplatz
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (im Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Zahnheilkunde und Gesundheitswesen
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschossen
Brücke
Seebauer
Geländekante, Straßenkante — m über NHN
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Mauer
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer — 8, 60/Flur 1
Grundstücksnummer — 4/8
Mauer, Stützmauer
Böschung
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die verwendete Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dez. 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 01. 11. 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV
gez.
Wolf Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.11.04 bis einschließlich 02.12.04 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.03.06 erhalten.

Berlin, den 07.04.2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV
gez.
W. Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund 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 30. Juni 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
gez.
Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 15. Juli 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 789 verkündet worden.

Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung und Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. In den Kerngebieten MK1 - MK3 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet MK4 sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
4. In den Kerngebieten MK1 - MK3 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. In den Sondergebieten - Medien - sind film-, fernseh-, video- und theaterbezogene Produktions- und Betriebsstätten zulässig.
7. In den Sondergebieten - Medien - können ausnahmsweise zugelassen werden:
   - Sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - 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),
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Kerngebieten, in den Gewerbegebieten und in den Sondergebieten darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl beziehungsweise die ermittelbare Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
10. Im Kerngebiet MK1 können im Einzelfall Ausnahmen von der Geschossflächenzahl bis zur Geschossflächenzahl 3,7 zugelassen werden.
11. In den Kerngebieten MK1 - MK3 können Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 24 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und wenn die Gebäudeteile oberhalb von 18 m über Gehweg um mindestens 2 m hinter die tatsächliche Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
12. In den Sondergebieten SO2, SO3 und SO5, im Kerngebiet MK4 sowie in den Gewerbegebieten GE3 und GE4 können Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 21 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und wenn die Gebäudeteile oberhalb von 18 m über Gehweg um mindestens 2 m hinter die tatsächliche Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
13. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten F und G bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
14. In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
15. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen und muss bepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
16. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
17. In den Sondergebieten SO1 und SO5 sowie im Gewerbegebiet GE6 ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
18. In den Gewerbegebieten GE2, GE4 und GE5, im Kerngebiet MK4 sowie in den Sondergebieten SO2 - SO4 ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
19. In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
20. In dem Kerngebiet MK1 ist pro 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
21. In dem Kerngebiet MK2 ist pro 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
22. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang fachgerecht neu anzulegen.
23. In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK4, in den Sondergebieten sowie in den Gewerbegebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswässer zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
24. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
25. In den Kerngebieten MK1 - MK3 können ausnahmsweise Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 15° zugelassen werden.
26. Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Anlagen der Außenwerbung sind in den Kerngebieten, in den Gewerbegebieten sowie in den Sondergebieten SO2 - SO5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
27. Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Anlagen der Außenwerbung sind im Sondergebiet SO1 auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Franz-Ehrlich-Straße und der Moritz-Seeler-Straße unzulässig.
28. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mindestens 0,40 m zulässig. Sie sind als Mauern in einer Höhe von höchstens 0,50 m zu errichten oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.
29. Die Flächen A, B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
30. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Gewerbegebiete GE4, GE5 und GE6 sowie des Grundstücks Ernst-Augustin-Straße 1A, 5, 7, 9 und 11 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
31. Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
32. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 - 24 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme:

Im angrenzenden Bebauungsplan XV-67b werden durch textliche Festsetzung für den Bereich zwischen den Punkten K und M Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

N

Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Flurkarte
Stand: Oktober 2004
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis