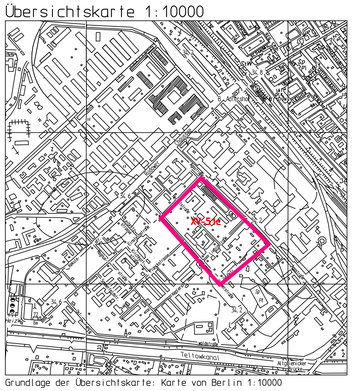
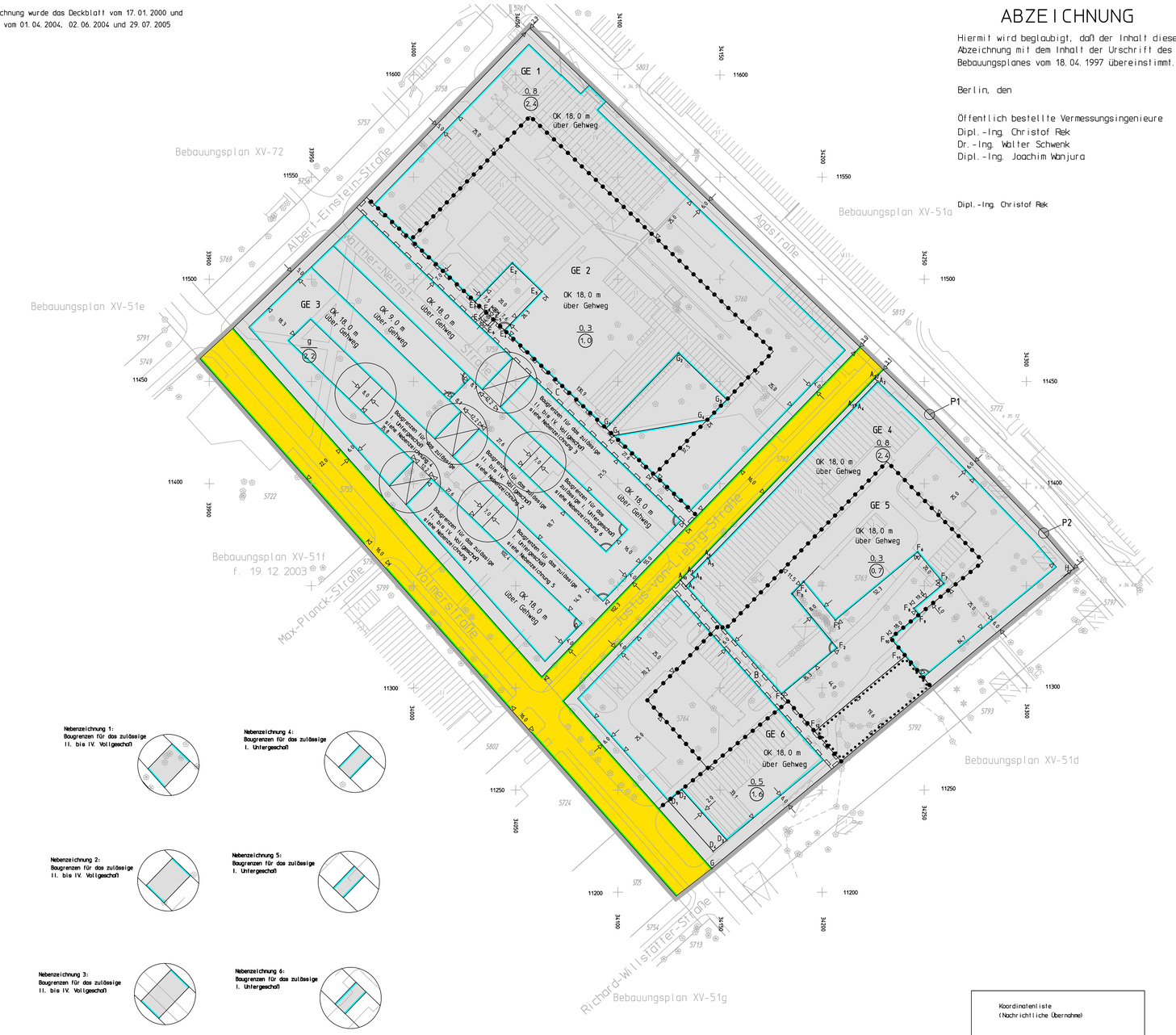
Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

In diese Abzeichnung wurde das Deckblatt vom 17.01.2000 und die Änderungen vom 01.04.2004, 02.06.2004 und 29.07.2005 eingearbeitet.



ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 18.04.1997 übereinstimmt.

Berlin, den

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

Dipl.-Ing. Christof Rek

Bebauungsplan XV-51c

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof"

südwestlich der Agostraße, nordwestlich der Richard-Willstätter-Straße, nordöstlich der Volmerstraße und südöstlich der Albert-Einstein-Straße sowie für die Volmerstraße zwischen Albert-Einstein-Straße und Richard-Willstätter-Straße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten sind allgemein nur zulässig:
   1. Technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe
   2. Technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
2. In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise zulässig:
   1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1 zulässig sind, und öffentliche Betriebe
   2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
6. In den Gewerbegebieten können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Decke der maximal zulässigen Oberkante über Gehweg zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Dachaufbauten sind nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Dachkante zulässig.
7. Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 6 wird als Bauweise festgesetzt:
   1. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.
   2. Die Länge der Hausformen kann mehr als 50 m betragen.
8. Einfriedungen ab einer Höhe von 0,40 m, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenzugänge und Müllabstellplätze sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie von 6 m zur künftigen Volmerstraße sowie zur Agostraße unzulässig. Gleiches gilt in einem Abstand von 5 m gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie zur künftigen Einsteinstraße und in einem Abstand von 4 m gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie zur künftigen Liebigstraße im Abschnitt der Gewerbegebiete GE 1, GE 3 und GE 4 sowie auf der Fläche $A_1A_2A_3A_4A_5A_6A_7A_8A_9A_1$ im Gewerbegebiet GE 4.
9. Einfriedungen ab einer Höhe von 0,40 m, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenzugänge und Müllabstellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 6 m zur Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H nicht zulässig.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8E_9E_1$ in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3, der Fläche $D_1D_2D_3D_4D_5D_1$ im Gewerbegebiet GE 6, der Fläche $F_1F_2F_3F_4F_5F_6F_7F_8F_9F_1$ im Gewerbegebiet GE 5 sowie auf der Fläche $G_1G_2G_3G_4G_5G_6G_7G_1$ im Gewerbegebiet GE 2 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Gehwege und Zufahrten, die ausnahmsweise zulässig sind.
11. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
13. Die Flächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
14. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang fachgerecht neu anzulegen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
15. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu begrünen und durch Hecken und Pergolen zu gliedern. Je vier Stellplätzen ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
16. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
17. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 0,80 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
18. In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenvergußl, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
19. In den Baugebieten ist pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
20. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 15, 16, 17, 19 und der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste von August 1995 empfohlen.

Maßstab 1:1000

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

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		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO	SO
z.B. Kleingebiet		KLEINGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	z.B. WE Zwo
Geschoßflächenzahl		
als Höchstwert		z.B. (3,7)
als Mindest- und Höchstwert		z.B. (3,5) bis (3,7)
Geschoßfläche		
als Höchstwert		z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstwert		z.B. GF 400m² bis 500m²
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 Höchstgrenze z.B. III
als Mindest- und Höchstgrenze z.B. II-IV
zwingend z.B. (IV)
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise

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 Höchstwert
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 13,5m über NN
Oberkante z.B. OK 13,4m über NN
als Mindest- und Höchstwert z.B. OK 116,0m bis 121,5m über NN
zwingend z.B. (OK) 13,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. SCHULE

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
Höhenmäßige Oberkante Straße — in m über NN z.B. (3,4)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. Gasdruckregler — GR; z.B. Trafostation — T
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. LAGHEIN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE GARTENLANGEN

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Sichtflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze — St
Garagen — Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa 1
Garagengeschoß mit Angabe der Geschosse — Ga 3 St
Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse — St Ga 1
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse — TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse — GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen — GAnl
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. REGEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — GFL
Arkade

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten — N
Landschaftsschutzgebieten — L
Flächenhaften Naturdenkmalen — N
Naturdenkmal — ND
Baudenkmal — BD
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz — St
Garage — Ga 1
Tiefgarage — TGa
Kinderspielplatz
mit Angabe der Geschosse
Sonstige Eintragung z.B. MASCHINENHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Künftige Industriebahn

Planunterlage
Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt oder Geschoßfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
Offene Garage mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Gelände/Höhe, Straßenhöhe in m über NN
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal — N.D.
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
Mauer
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze, Bauflucht linie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 (PlanzV 1990) vom 18.Dez.1990.

Aufgestellt: Berlin, den 18.04.1997

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Abteilung V
gez. Dr. Rokahr
Dr. Friedrich Rokahr
Abteilungsleiter

Abteilung III
gez. A. Schoen
Annelie Schoen
Abteilungsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 26.5.97 bis einschließlich 26.6.97 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 16.11.2000 erhalten.

Berlin, den 21.11.2000

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV

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 von heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 12.09.2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 30.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 487 verkündet worden.

Koordinatenliste
(Nachrichtliche Übernahme)

Pkt.-Nr.	Y	X
P1	34252.6	11433.8
P2	34308.4	11375.8

(Soldner Berlin Netz 88)

Planunterlage: Flurkarte
Stand: März 1997
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.