Bebauungsplan XV - 51d

für eine Teilfläche

der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
"Berlin-Johannisthal/Adlershof" zwischen der Straße
„Am Studio", Köpenicker Straße, Ernst-Ruska-Ufer, Volmerstraße und
Richard-Willstätter-Straße sowie für Abschnitte der
Richard-Willstätter-Straße und der Volmerstraße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

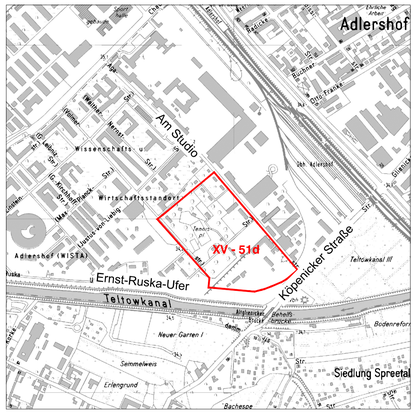
ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes vom 26. Mai 2011 übereinstimmt.
Berlin, den

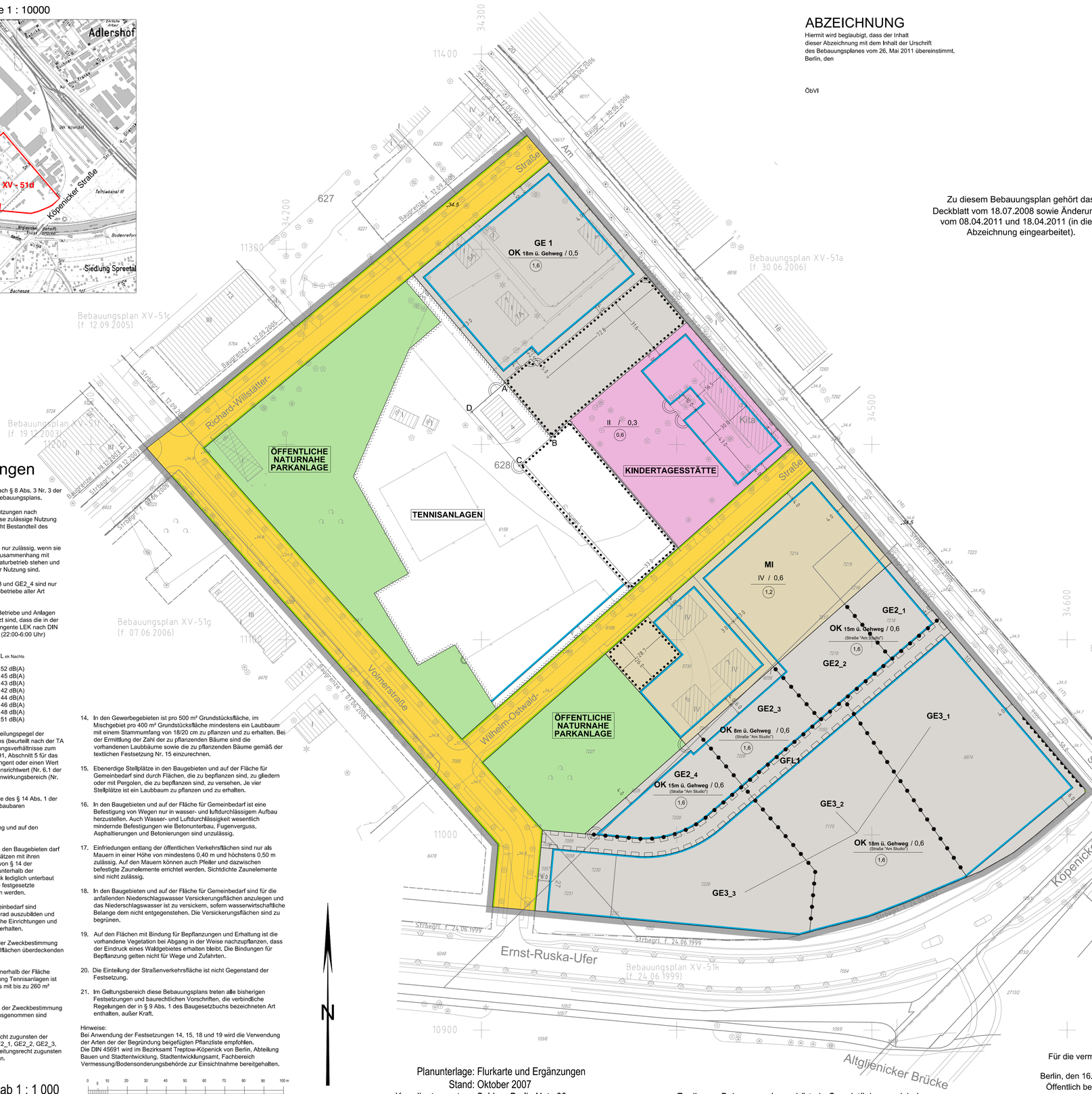
ÖbVI

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 18.07.2008 sowie Änderungen
vom 08.04.2011 und 18.04.2011 (in diese
Abzeichnung eingearbeitet).

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage: Karte von Berlin 1 : 10000



Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Im Gewerbegebiet 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.

4. In den Gewerbegebieten GE2_1, GE2_2, GE2_3 und GE2_4 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

5. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	$L_{ek\ Tags}$	$L_{ek\ Nachts}$
GE 1	62 dB(A)	52 dB(A)
GE 2_1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2_2	58 dB(A)	43 dB(A)
GE 2_3	57 dB(A)	42 dB(A)
GE 2_4	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 3_1	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 3_2	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 3_3	66 dB(A)	51 dB(A)

Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl oder die festgesetzte Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

9. In den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Begrünungen sind zu erhalten.

10. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen ist die Errichtung einer zwei Spielflächen überdeckenden Traglufthalle zulässig.

11. Auf der mit ABCDA gekennzeichneten Fläche innerhalb der Fläche Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen ist die Errichtung eines 2-geschossigen Clubhauses mit bis zu 260 m² Grundfläche zulässig.

12. Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen sind Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen sind notwendige Stellplätze für Behinderte.

13. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Gewerbegebiete GE2_1, GE2_2, GE2_3, GE2_4, GE3_1,GE3_2 und GE3_3 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

14. In den Gewerbegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche, im Mischgebiet pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 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. 15 einzurechnen.

15. Ebenerdige Stellplätze in den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit Pergolen, die zu bepflanzen sind, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

16. In den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergussung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

17. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m zulässig. Auf den Mauern können auch Pfeiler und dazwischen befestigte Zaunelemente errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

18. In den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und das Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.

19. Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.

20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

21. Im Geltungsbereich diese Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:
Bei Anwendung der Festsetzungen 14, 15, 18 und 19 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung/Bodensonderungsbehörde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Flurkarte und Ergänzungen
Stand: Oktober 2007
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Für die vermessungsrechtliche Richtigkeit

Berlin, den 16. November 2007 gez. Borgmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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. BAUMARKT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl z.B. (2)
  - als Höchstmaß z.B. (2)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2) bis (2)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 10
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. II
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig ED
  - Nur Doppelhäuser zulässig ED
  - Nur Hausgruppen zulässig ED
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
  - 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 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,5m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Öffentliche und Private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Kombination mit anderen Pflanzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-,Fahr-u.Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage beo Festsetzungen (in Meter über NHN) ⊕ 34,5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Straßenbahn
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung) (WG)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen ,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Fläche über Leitungsbestand

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschoßzahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34,5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 40/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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.Januar 1990
und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 19. November 2007

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung IV

gez. Wolf Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 öffentlich ausgelegt und hat mit dem Deckblatt vom 18.07.2008 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 16.10.2008 erhalten.

Berlin, den 18.03.2009

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV

gez. Wolf Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 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 26. Mai 2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 22. Juni 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 262 verkündet worden.