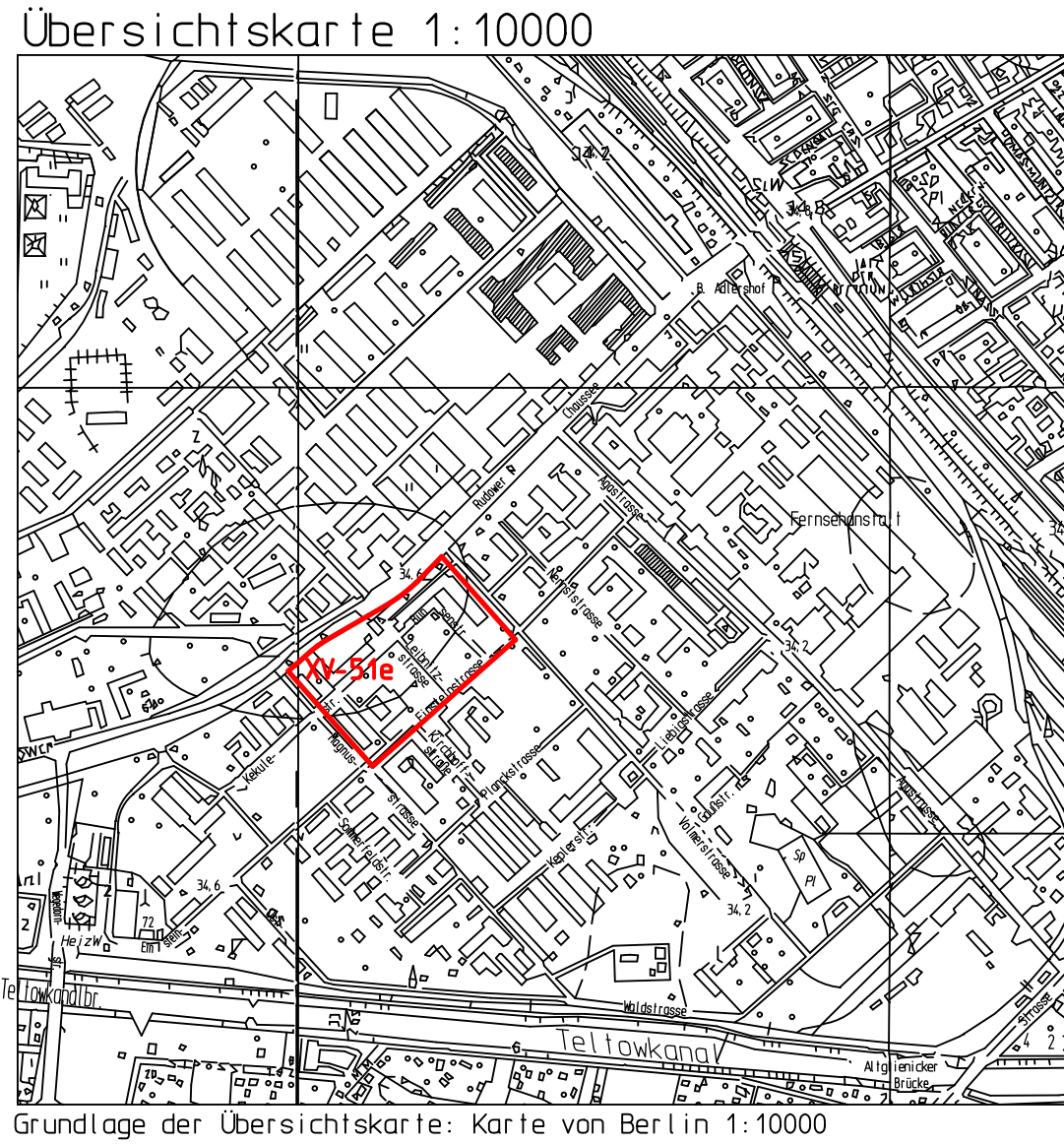




Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

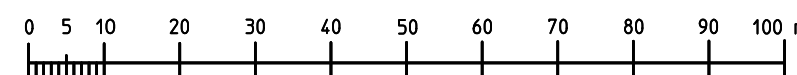
Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Garagengebäuden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Bau-nutzungsverordnung und Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Bau-nutzungsverordnung sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 4 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des II. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe
 - Technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
- Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Bau-nutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 der Bau-nutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebs-eigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Das Sondergebiet - Forschung - dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Forschungs- und Laboreinrichtungen.
- Im Sondergebiet - Forschung - können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gästewohnungen)
 - Räume für freie Berufe
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Gewerbegebiet, im Sondergebiet - Forschung - und in den Kerngebieten durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die ermittelbare Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
- Im Kerngebiet MK 1 können im Einzelfall Ausnahmen von der Oberkante von 18 m über Gehweg bis zur Oberkante von 24 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschäftszahl nicht überschritten wird.
- An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten C1C2 und D1D2 bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlage mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässige wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- In den Baugebieten ist mit Ausnahme der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzuziehen.
- In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und das Niederschlagswasser zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck einer Parkanlage erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbau zu pflanzen.
- Im Kerngebiet MK 1 entlang der Magnusstraße in einer Tiefe von 6 m, im Sondergebiet - Forschung entlang der Magnusstraße und Albert-Einstein-Straße in einer Tiefe von 4 m, im Gewerbegebiet und Kerngebiet MK 4 entlang der Albert-Einstein-Straße und Volmerstraße in einer Tiefe von 6 m, im Kerngebiet MK 4 entlang der Rudower Chaussee zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sowie auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Rampen, Müllabstellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 der Bau-nutzungsverordnung und Werbeanlagen unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 15, 16, 17, 18 sowie bei der nach § 8 Abs. 1 und 2 der Berliner Bauordnung gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom August 1995 empfohlen.

Maßstab 1:1000



ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 23.03.1998 übereinstimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsleiter

Bebauungsplan XV-51e (WSTA-Zentrum)

für das Gelände südöstlich der Rudower Chaussee, südwestlich der Volmerstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße und nordöstlich der Magnusstraße sowie für die Albert-Einstein-Straße zwischen Magnusstraße und Volmerstraße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichensymbol	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichensymbol
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauMO)	KS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauMO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauMO)	WB	als Höchstgrenze	z.B. III+V
Darstellungsgebiet (§ 6 BauMO)	DA	als Mindest- und Höchstgrenze	z.B. III+V
Mischgebiet (§ 7 BauMO)	MI	zwingend	z.B. 9
Kerngebiet (§ 8 BauMO)	MK	Offene Bauweise	z.B. 9
Gewerbegebiet (§ 9 BauMO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 9
Industriegebiet (§ 10 BauMO)	IN	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 9
Sondergebiet (Erhaltung) (§ 11 BauMO)	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 9
z.B. Wochenendhausgebiet	WU	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 9
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauMO)	SN	Geschlossene Bauweise	z.B. 9
z.B. Klinikgebiet	KL	Baulinie	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauMO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	WZ	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauMO
Geschäftszahl	z.B. 0,7	Linie zur Abgrenzung des Umlages von Abweichungen	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauMO
als Höchstmaß	z.B. 0,7	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,44 über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,7 bis 0,7	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg
Geschäftszahl	z.B. GF 500 m²	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg
als Höchstmaß	z.B. GF 400m² bis 500m²	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400m² bis 500m²	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg
Baumassenzahl	z.B. BH 4000 m²	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg
Baumasse	z.B. BH 4000 m²	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über Gehweg

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen	z.B. 0,7
Straßenverkehrsflächen	z.B. 0,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,7
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. 0,7
Private Verkehrsflächen	z.B. 0,7

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. 0,7
Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. 0,7

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. 0,7
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. 0,7

Oberräumliche Hauptversorgungsleitungen

Oberräumliche Hauptversorgungsleitungen	z.B. 0,7
Oberräumliche Hauptversorgungsleitungen	z.B. 0,7

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	z.B. 0,7
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	z.B. 0,7

Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen	z.B. 0,7
Sonstige Festsetzungen	z.B. 0,7

Eintragungen als Vorschlag

Eintragungen als Vorschlag	z.B. 0,7
Eintragungen als Vorschlag	z.B. 0,7

Planunterlage

Planunterlage	z.B. 0,7
Planunterlage	z.B. 0,7

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 1990 vom 18. Dez. 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 23. März 1998
Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Abteilung V
gez.
i. V. Gilbert
Abteilungsleiter

Abteilung IV
gez.
G. Fuderholz
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24. 3. 1998 bis einschließlich 24. 4. 1998 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 25. 11. 2004 erhalten.

Berlin, den 09. 11. 2005
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 24. 01. 2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
gez.
Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 22. Februar 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 155 verkündet worden.

In diese Abzeichnung sind Änderungen vom 10. 12. 1999 und vom 07. 11. 2005 eingearbeitet.

Planunterlage: Flurkarte
Stand: Februar 1998
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.