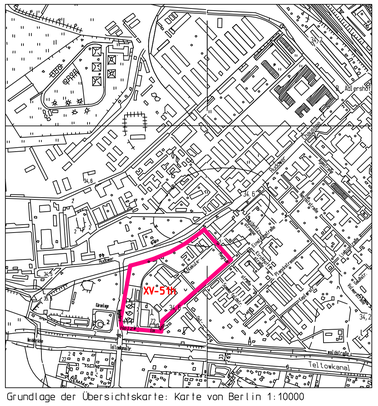
Bebauungsplan XV-51h

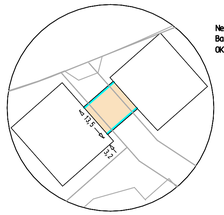
für das Gelände südwestlich der Magnusstraße, nordwestlich der Albert-Einstein-Straße und nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, östlich der Wegedornstraße und südöstlich der Rudower Chaussee sowie für die Magnusstraße zwischen Rudower Chaussee und Albert-Einstein-Straße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Übersichtskarte 1:10000

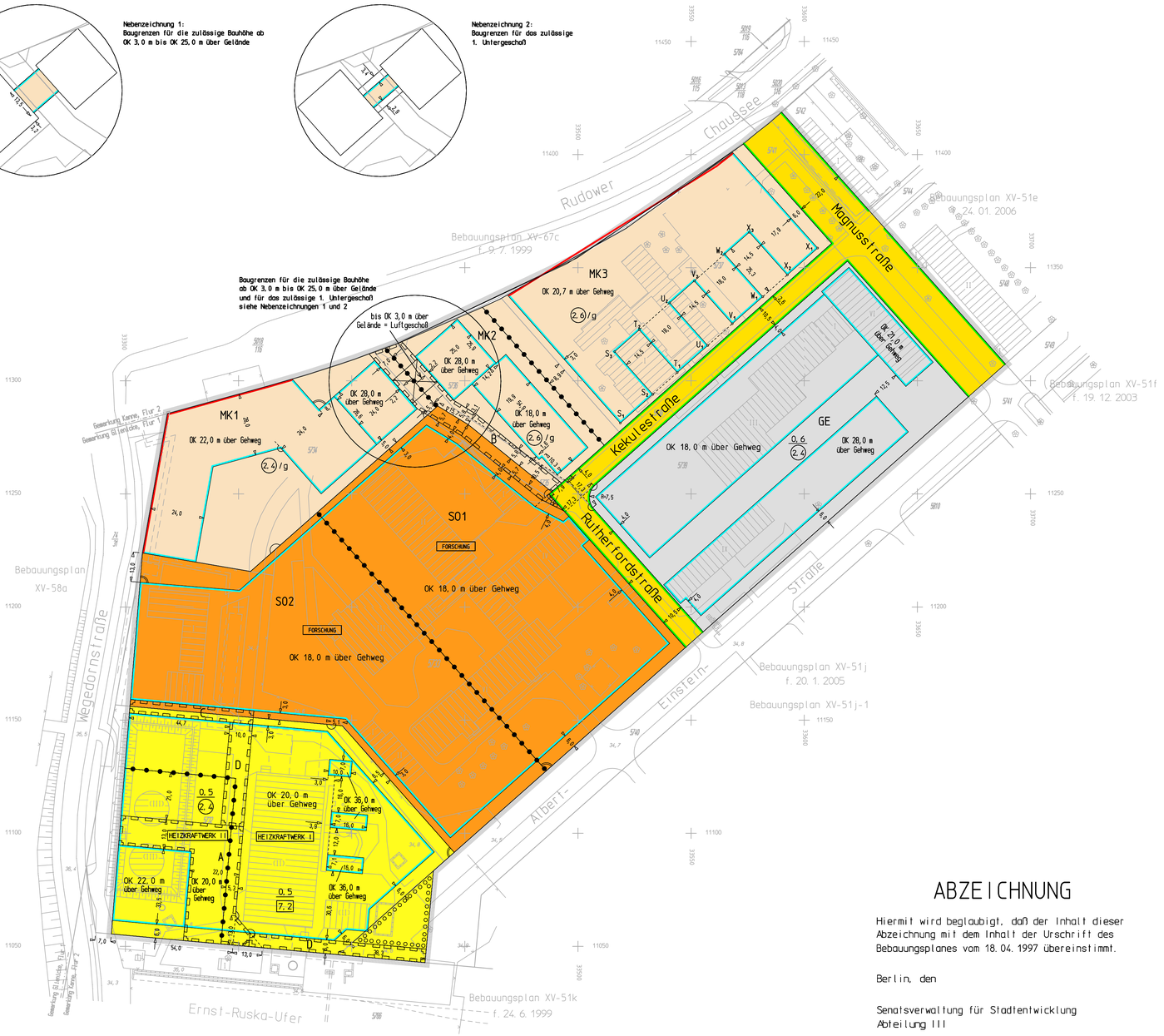


Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000



Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen für die zulässige Bauhöhe ab OK 3,0 m bis OK 25,0 m über Gelände

Nebenzeichnung 2:
Baugrenzen für das zulässige 1. Untergeschoß



Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung, Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

3. Im Gewerbegebiet sind zulässig:
   1. technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe
   2. technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

4. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:
   1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 allgemein zulässig sind, und öffentliche Betriebe
   2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

5. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.

6. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Die Sondergebiete - Forschung - dienen vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Forschungs- und Laboreinrichtungen.

8. Im Sondergebiet SO 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:
   1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Handelsbetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet - Forschung - zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen),
   3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

9. Im Sondergebiet SO 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:
   1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienenden Handelsbetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

10. In den Baugebieten sind Einfriedungen 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 oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen zu errichten. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

11. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 beträgt das Maß der baulichen Nutzung:
    Grundflächenzahl: 0,5
    Geschoßflächenzahl: 1,6

12. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Kerngebieten MK 1, MK 2, im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 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 beziehungsweise die ermittelbare Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

13. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten S_1S_2, S_2S_3, T_1T_2, T_2U_1, U_1U_2, V_1V_2, V_2W_1, W_1W_2, X_1X_2 und X_2X_3 bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

14. In den Baugebieten können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über der maximal zulässigen Oberkante über Gehweg zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dies gilt nur bei Gebäuden, die unmittelbar den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, wenn ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Dachkante eingehalten wird.

15. Für das Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt:
    1. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
    2. Die Länge der Hausformen kann mehr als 50 m betragen.
    3. Als Verbindung von Gebäuden sind erdgeschossige Zwischenbauten ausnahmsweise zulässig.

16. Im Kerngebiet MK 3 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

17. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze sind in den Baugebieten auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie von 6 m zu der Albert-Einstein-Straße, zu der Magnusstraße und zur Rudower Chaussee unzulässig.

18. Stellplätze, Garagen, und Müllabstellplätze sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m in den Baugebieten zu der Ruthenfordstraße sowie im Gewerbegebiet und im Kerngebiet MK 2 zu der Kekuléstraße unzulässig.

19. Müllabstellplätze sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m im Kerngebiet MK 3 zu der Kekuléstraße unzulässig.

20. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

21. Die Flächen A und B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

24. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

25. Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und zugunsten der zuständigen Versorgungsträger der Fläche A zu belasten.

26. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

27. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

28. Die Decken unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht unterirdischer baulicher Anlagen muß mindestens 0,60 m betragen. 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.

29. Die Fläche D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger der Fläche A zu belasten.

30. In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenvergußl, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

31. In den Kerngebieten sowie im Sonder- und Gewerbegebiet 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 einzurechnen.

32. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswässer zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Sickerfähigkeit ist zu erhalten.

33. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Laubgehölzen der beigefügten Pflanzliste extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 26., 27., 28., 31., 32. und der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 25. August 1995 empfohlen.

Maßstab 1:1000

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 18. 04. 1997 übereinstimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 24. 01. 2000 mit Änderungen vom 11. 11. 2005 und das Deckblatt vom 29. 07. 2003 mit Änderungen vom 31. 03. 2004 und 11. 11. 2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

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. Klinikgebiet KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WB 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstwert z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstwert z.B. (0,5) bis (0,7)
- 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

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
- Höhenanlage Oberkante Straße — in m über NN z.B. 35,4

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE GARTENLITNGARTEN

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 mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengeschosse 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. MUSS
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 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
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal
- Baudenkmal
- 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 mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage
- Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt oder Geschoßzahl
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- 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	Abteilung III
gez.	gez.
Dr. Rokahr	A. Schoen
Abteilungsleiter	Abteilungsleiterin i. V.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.05.1997 bis einschließlich 26.06.1997 und vom 25.1.2000 bis 3.3.2000 erneut mit Deckblatt vom 24.1.2000 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.09.2004 erhalten.

Berlin, den 15.11.2005
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV
gez. W. Schulgen

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 25.01.2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
gez.
Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 22.Februar 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.156 verkündet worden.