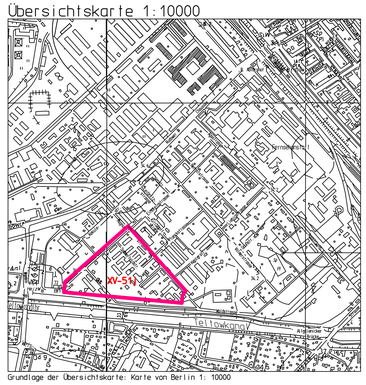
Bebauungsplan XV–51j

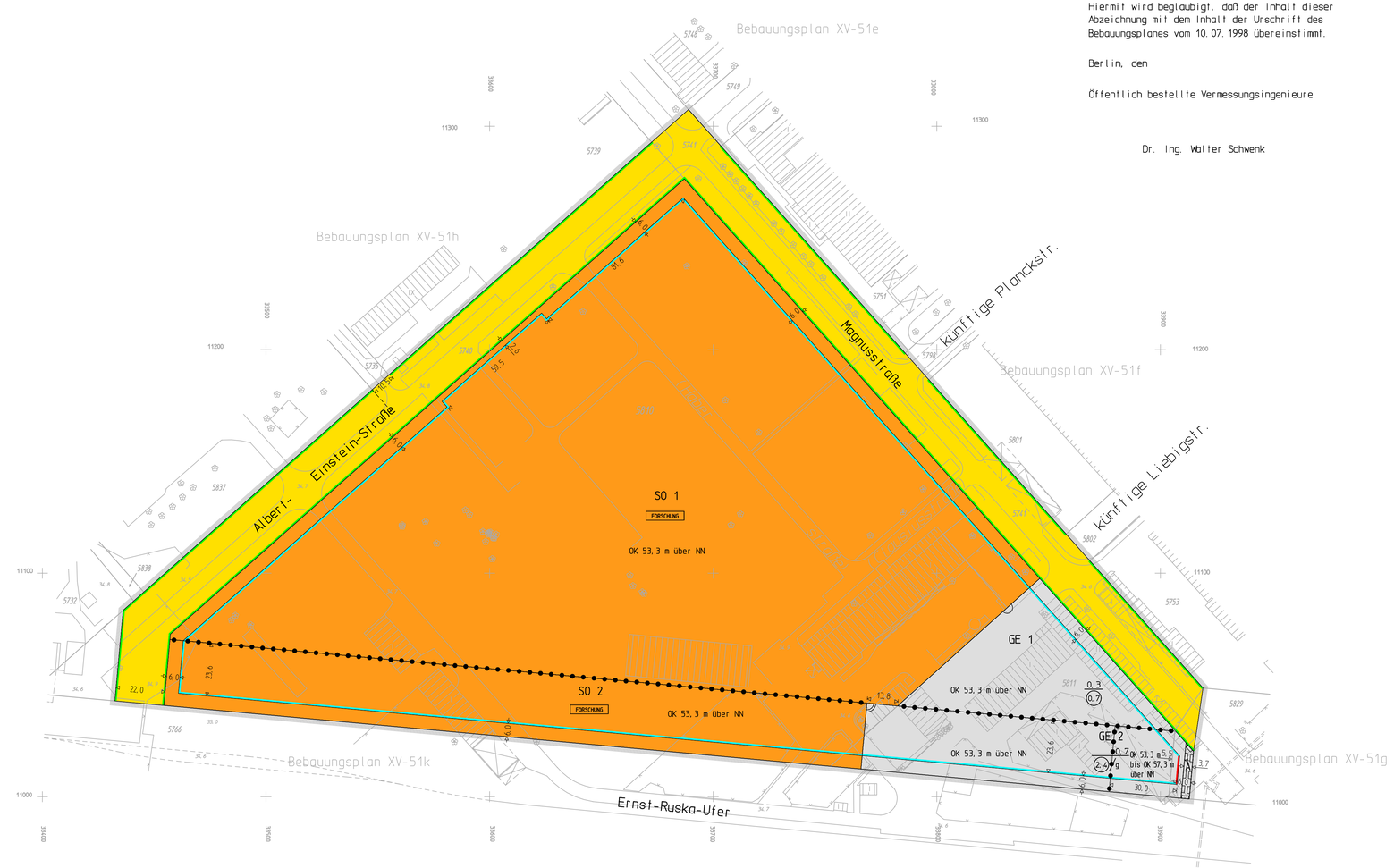
für eine Teilfläche des Geländes zwischen Magnusstraße, Ernst-Ruska-Ufer und Albert-Einstein-Straße einschließlich der angrenzenden Abschnitte der Magnusstraße und der Albert-Einstein-Straße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 10000



Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 10. 07. 1998 übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dr. Ing. Walter Schwenk

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 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.
4. Im Gewerbegebiet GE 2 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Im Gewerbegebiet GE 1 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Die Sondergebiete - Forschung - dienen vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Forschungs- und Laboreinrichtungen.
7. Im Sondergebiet SO 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:
   1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, 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.
8. Im Sondergebiet SO 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:
   Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
9. Im Sondergebiet SO 1 beträgt das Maß der baulichen Nutzung:
   Grundflächenzahl: 0,5
   Geschoßflächenzahl: 1,5
10. Im Sondergebiet SO 2 beträgt das Maß der baulichen Nutzung:
    Grundflächenzahl: 0,7
    Geschoßflächenzahl: 2,4
    Bauweise: g
11. Im Gewerbegebiet GE 1 können im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl 0,4 sowie von der Geschoßflächenzahl bis zur Geschoßflächenzahl 1,2 zugelassen werden.
12. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die zulässige GFZ um nicht mehr als 10 von Hundert überschritten wird.
13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet SO 1 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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 von Hundert überschritten werden.
14. In den Gewerbe- und Sondergebieten können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über der maximal zulässigen Oberkante über NN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Dachaufbauten sind nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze und Baulinie zulässig.
15. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
16. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.
17. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
18. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
19. 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.
20. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 0,80 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Bepflanzungen 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.
21. In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
22. Im Sondergebiet SO 1 ist pro 400 m² Grundstücksfläche, im Gewerbegebiet GE 1 pro 350 m² Grundstücksfläche sowie im Sondergebiet SO 2 und im Gewerbegebiet GE 2 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 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
23. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswässer zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
24. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von mindestens 0,40 m zulässig. Sie sind als Sockelmauer in einer Höhe bis höchtens 0,50 m zu errichten oder als Kombination von Sockelmauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.
25. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 18, 19, 20, 22 und 23 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom August 1995 empfohlen.

N

Maßstab 1:1000

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

In diese Abzeichnung sind Änderungen vom 10. 12. 1999 und vom 19. 10. 2004 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 – SONSTIGES SONDERGEBIET
  - z. B. Klinikgebiet – KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen – § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – z. B. WE / Max
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstwert – z. B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstwert – z. B. (0,3) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstwert – z. B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstwert – z. B. GF 400m² bis 500m²
- Bauweisenzahl – z. B. (g)
- 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. III–V
  - zwingend – z. B. (II)
- Offene Bauweise
  - 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 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 53,5m über NN
    - Oberkante – z. B. OK 53,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstwert – z. B. OK 119,5m bis 124,5m über NN
  - zwingend – z. B. (OK 124,5m 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
- Höhenanlage Oberkante Straße – in m über NN – z. B. 35,4

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

- z. B. GEM
  - z. B. Gasdruckregler – G
  - z. B. Trafostation – T

Öffentliche und private Grünflächen

- z. B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z. B. PRIVATE GARTENLAUBEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

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
    - Oeffentlichen Stellplätzen – 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.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Leitungsrecht
  - Fahrrecht
  - Gehrecht
  - Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Arkade
- 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
  - (Kodierung 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

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten
  - Landschaftsschutzgebieten
  - 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

Einfragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz – St
- Garage – mit Angabe der Geschosse – Ga 1
- Tiefgarage – TGa
- Kinderspielplatz – K
- Sonstige Eintragung – z. B. MASCHINAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude
  - mit Beschriftung 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 10.07.1998

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Abteilung V
gez.
Dr. Rokahr
Abteilungsleiter

Abteilung IV
gez.
G. Fuderholz
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.7.1998 bis einschließlich 25.8.1998 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 7.12.2000 erhalten.

Berlin, den 12.12.2000

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV

gez. Geffers
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 20. Januar 2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez.
Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 8. Februar 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 96 verkündet worden.