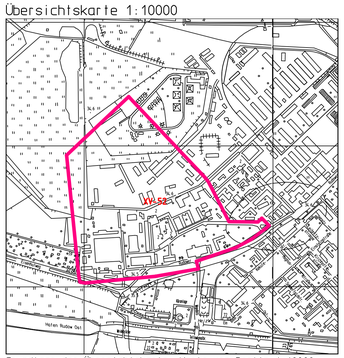
Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 1200 m² nicht zulässig.
2. In den Kerngebieten sind Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
3. In den Kerngebieten sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung ab dem 3. Vollgeschoß allgemein zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.
5. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.
6. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
7. In den Gewerbegebieten GE 8 und GE 9 sind allgemein zulässig:
   - Technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe
   - Technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
8. Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten GE 8 und GE 9 zulässig:
   - Gewerbebetriebe aller Art, die nicht nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 allgemein zulässig sind
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
9. Die Sondergebiete - Forschung - SO 1 und SO 2 dienen vorwiegend den Zwecken der Forschung.

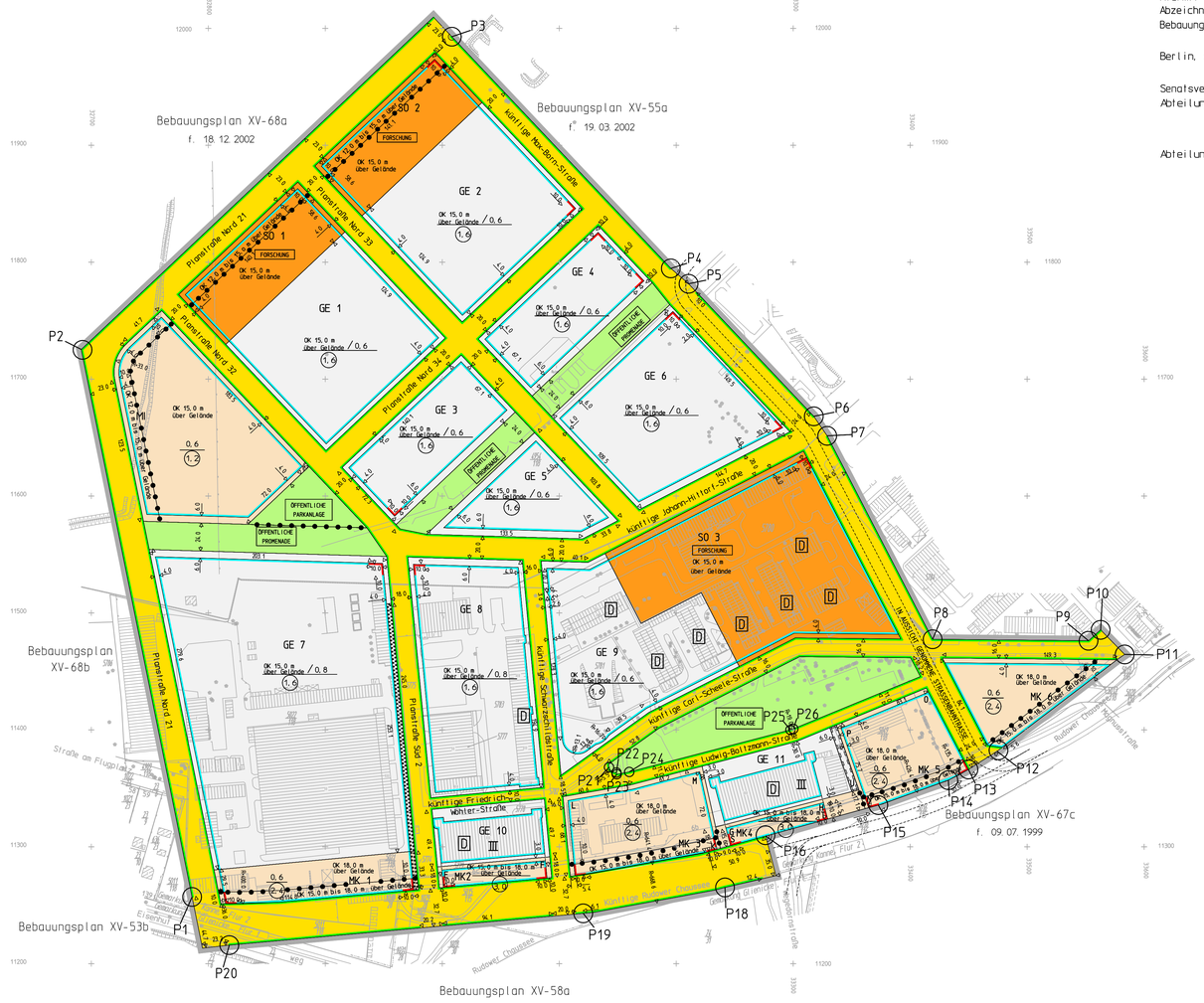
   Zulässig sind:
   1. Forschungs- und Laboreinrichtungen
   2. Wohngebäude

   Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   1. Einzelhandelsbetriebe und sonstige der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienende Handelsbetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
   2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
   3. Räume für freie Berufe.
10. Das Sondergebiet - Forschung - SO 3 dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Forschungs- und Laboreinrichtungen.

    Ausnahmsweise können 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 vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen)
    3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
    4. Räume für freie Berufe.
11. In den Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
12. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt in den Sondergebieten:
    Grundflächenzahl: 0,6
    Geschoßflächenzahl: 1,6
13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in den Sondergebieten - Forschung -, den Kerngebieten MK 1, MK 3, MK 5 und MK 6, dem Mischgebiet sowie in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 6, GE 9 sowie GE 11 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 Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
14. In den Sondergebieten - Forschung SO 1 und SO 2, dem Mischgebiet sowie in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 7 können im Einzelfall Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 20 m über Gelände zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
15. In den Kerngebieten MK 1 bis MK 6 können im Einzelfall Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 24 m über Gelände zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
16. In den Sondergebieten - Forschung sowie in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 6 können im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl 0,8 zugelassen werden.
17. In den Sondergebieten - Forschung sowie in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 können im Einzelfall Ausnahmen von der Geschoßflächenzahl bis zur Geschoßflächenzahl 1,8 zugelassen werden.
18. In den Kerngebieten MK 1, MK 3, MK 5 und MK 6 können im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl 0,8 sowie von der Geschoßflächenzahl bis zur Geschoßflächenzahl 2,7 zugelassen werden.
19. In den Gewerbegebieten, den Sondergebieten - Forschung, dem Mischgebiet und in den Kerngebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Decke der maximal zulässigen Oberkante über Gelände zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
20. Dachaufbauten sind nur in einem Abstand von mindestens 2 m zur straßenseitigen Dachkante zulässig.
21. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten EF und GH, bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
22. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und technische Nebenanlagen sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 4,0 m gemessen jeweils von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
23. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Höhe von mindestens 0,40 m zulässig. Sie sind als Mauer in einer Höhe von höchstens 0,50 m zu errichten oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.
24. Dachflächen sind mit einer Neigung unter 15° auszubilden.
25. 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.
26. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder sind mit Pergolen, die zu bepflanzen sind, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
27. In den Baugebieten sind die Decken unterirdischer baulicher Anlagen zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen 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.
28. In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
29. In den Kerngebieten, Gewerbegebieten, dem Mischgebiet und Sondergebieten - Forschung - 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.
30. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Sickerfähigkeit ist zu erhalten.
31. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
32. Die Fläche U ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Kerngebietes MK 4 zu belasten.
33. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25, 26, 27, 29, 30, 31 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste von 25. August 1995 empfohlen.



Maßstab 1 : 2000

0 100 200 300 Meter

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 22. 11. 1999 mit einer Änderung vom 14. 05. 2001 und das Deckblatt vom 21. 12. 2001 mit Änderungen vom 04. 04. 2003 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 22. 09. 1997 übereinstimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsleiter

Koordinatenliste XV-52 (Nachrichtliche Übernahme)		
Pkt.	y	x
P1	32786. 1	11257. 1
P2	32691. 4	11725. 3
P3	33008. 2	11992. 9
P4	33195. 4	11794. 7
P5	33210. 6	11781. 5
P6	33317. 6	11668. 2
P7	33329. 0	11651. 5
P8	33419. 2	11477. 5
P9	33552. 4	11476. 2
P10	33562. 8	11485. 5
P11	33583. 4	11464. 5
P12	33474. 3	11381. 7
P13	33429. 8	11381. 1
P14	33432. 6	11357. 0
P15	33372. 7	11335. 6
P16	33276. 5	11309. 2
P18	33241. 7	11265. 2
P19	33120. 5	11243. 0
P20	32817. 9	11215. 9
P21	33142. 6	11368. 0
P22	33148. 9	11363. 5
P23	33149. 2	11362. 0
P24	33159. 9	11364. 0
P25	33297. 7	11400. 0
P26	33300. 1	11400. 8

(Soldner Berlin Netz 88)

Bebauungsplan XV-52

für eine Teilfläche
des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Johannisthal/Adlershof" nördlich der Rudower Chaussee zwischen Eisenhutweg und in Höhe der künftigen Magnusstraße sowie für die Verbreiterung und Verlängerung der Rudower Chaussee westlich der Wegedornstraße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

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. Kliniksgebiet – KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen – § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – WE / Max
Geschoßflächenzahl – z.B. (5) bis (8)
als Höchstwert
als Mindest- und Höchstwert
Geschoßfläche – z.B. GF 1500 m²
als Höchstwert
als Mindest- und Höchstwert – z.B. GF 600 m² bis 1500 m²
Baumassenzahl – z.B. 3,5
Baumasse – z.B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl – z.B. 0,4
Grundfläche – z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse – z.B. III
als Höchstgrenze – z.B. (III)
als Mindest- und Höchstgrenze – z.B. III-V
zwingend – z.B. (V)
Offene Bauweise – a
Nur Einzelhäuser zulässig – E
Nur Doppelhäuser zulässig – D
Nur Hausgruppen zulässig – H
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 Maßes von Nutzungen – § 23 Abs. 5 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 12,5m über NN
als Mindest- und Höchstwert – z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
zwingend – z.B. (OK 124,5m über NN)

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen – z.B. SCHULE

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
Höhenlage Oberkante Straße – in m über NN – z.B. 35,4

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

z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler – GR
z.B. Trafostation – TR

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE GARTENLAGEN

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 – Ga } mit Angabe der Geschosse
Gemeinschaftsstellplätze – GSt
Gemeinschaftsgaragen – Gge 1
Garagengeschosse mit Dachstellplätzen – Ga 3 St
Tiefgaragen – Tga 1
Gemeinschaftstiefgaragen – GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen – GAnl
Besonderer Nutzungszweck von Flächen – z.B. SPORT
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – GFL
Anlade – AN

Umgrenzung von Flächen zur Ermittlung und Festsetzung des Maßes der Nutzung nach § 9 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

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 – NSG
Landschaftsschutzgebieten – LSG
Flächenhaften Naturdenkmalen – FND
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

Einfrageungen als Vorschlag

Gebäude – mit Angabe der Geschosse
Stellplatz – St
Garage – Ga
Tiefgarage – Tga
Kinderspielplatz – K

Sonstige Eintragung – z.B. MASCHINEN
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude – mit Durchfahrt / mit Geschoßzahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage – mit Geschoßzahl
Öffentliche Garage
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe – in m über NN
Straßenbaum oder geschützter Baum – N.S. N.D. FND.

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 22. 09. 1997

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Abteilung V — gez. Dr. Friedrich Rakahr, Abteilungsleiter

Abteilung IV — gez. Günter Fuderholz, Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 11.11.97 bis einschließlich 11.12.97 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 01.10.98 erhalten.

Berlin, den 16. Nov. 1998

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr IV

gez. Geffers

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 12. Mai 2003

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez.
P. Strieder

Die Verordnung ist am 28. Juni 2003 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 238 verkündet worden.