

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. In den Gewerbegebieten mit den Bezeichnungen GE 1, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 sind nur Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
3. In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten und Fläche für den Gemeinbedarf darf durch die Grundflächen von Garagen plätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 3 Bauzonenverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

5. In den Gewerbegebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aulenhallen und in anderen Fällen die Flächen von Treppenhallen und von sonstigen Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, einschließlich der zugehörigen Treppenhallen und einschließlich ihrer Umfassungs- und Einfriedigungsflächen, die dem öffentlichen Verkehr ein- und auszufahren zugelassen werden, als die zulässige GFZ um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird.
6. In den Gewerbegebieten sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports, Abstellplätze, Werbestellen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche mit Bindung zur Beauftragung der Werbestellen im Gewerbegebiet GE3. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

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

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9. In den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m und in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 4, GE 5 und GE 6 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Dachaufbauten sind nur in einem Abstand von mindestens 2 m hinter der festgesetzten Baugrenze zulässig.

10. In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung unter 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Begrünungen sind zu erhalten.
11. In den Gewerbegebieten 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 sowie die zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 einzuzählen.

12. In den allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro 350 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 zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 einzurechnen.

13. In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenfalls Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

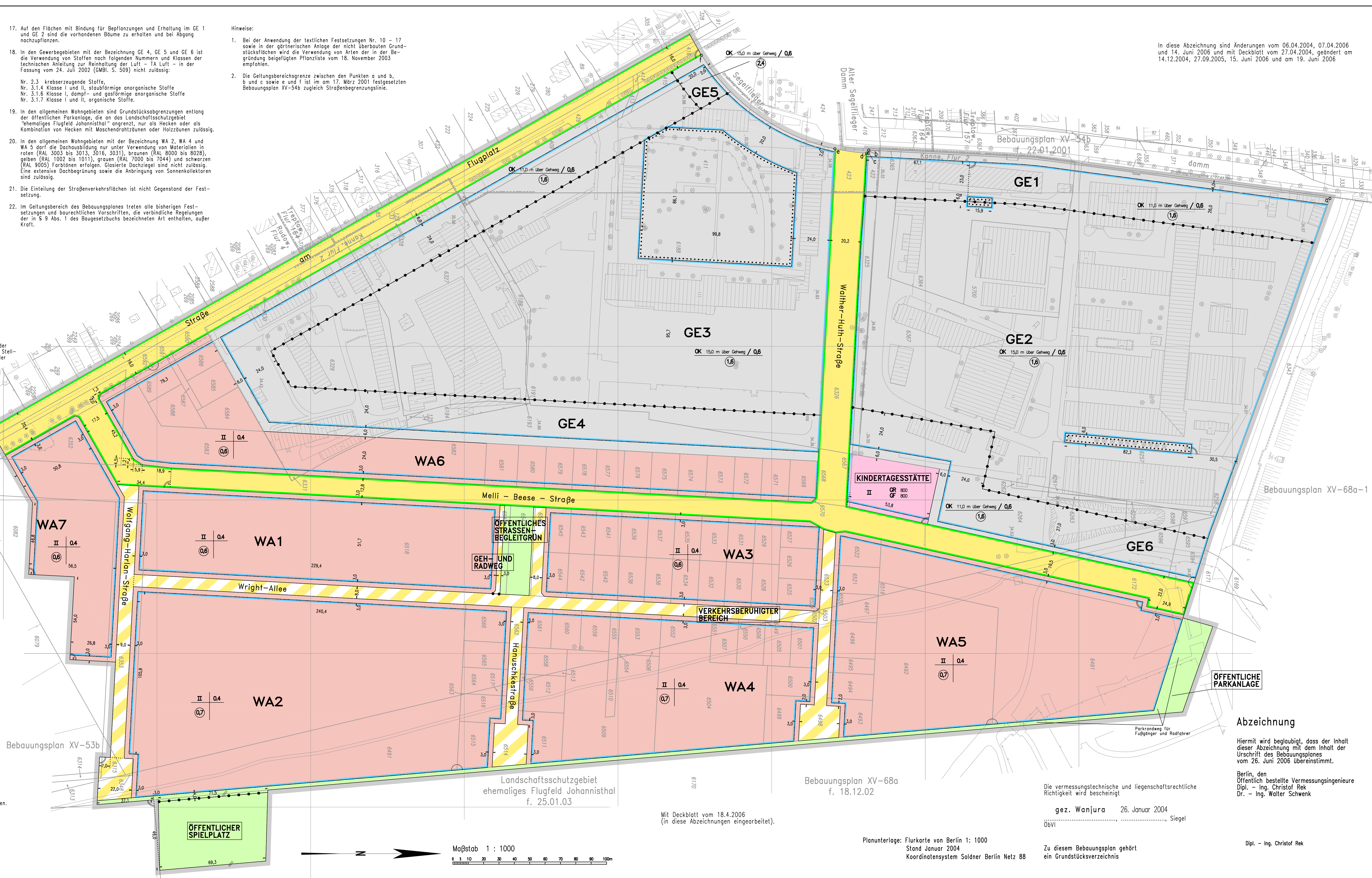
14. Die Erdschicht über unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,6 m betragen. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauabstandsverordnung.

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

16. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Bei Abgang der Linden sind diese nachzupflanzen. Bei Abgang der vorhandenen Vegetation ist diese in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck der vorhandenen von großkrönigem Laubbaumbestand geprägten Grünanlage erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Innerhalb der Fläche für Bepflanzungen sind maximal fünf Stellplätze zulässig.

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 - 17 sowie in der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 18. November 2003 empfohlen.

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, b und c sowie e und f ist im am 17. März 2001 festgesetzten Bebauungsplan XV-54b zugleich Straßenbegrenzungslinie.



für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
"Berlin- Johannisthal/ Adlershof" zwischen Segelfliegerdamm
Landschaftsschutzgebiet "ehemaliges Flugfeld Johannisthal"
und Straße am Flugplatz sowie für einen Abschnitt der
Straße am Flugplatz
im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Johannisthal

[illegible]

Verkehrsflächen		
verkehrsfähige		Strassenbegrenzungslinie
flächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt
öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt
18. FUSSGÄNGERBEREICH		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung	1,8	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
ur Ablagerungen		1,8 PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Wasserfläche

Erhaltung von

Sonstige Festsetzungen

Bestimmungen im Sinne des Bundes-
Abfallwirtschaftsgesetzes

Schuttgesetztes bestimmt luftverunreinigende Stoffe
nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Abfallung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

Arkade

– Fahr- und Leitungsrechten zu lastenden Flächen

fragen	mit Angabe der Geschosse	Ga1	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa1
gemeinschaftsteilplätze		GSt	Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa1
gemeinschaftsanlagen	mit Angabe der Geschosse	GAn1	Gemeinschaftsanlagen		GAn1

Wasserschutzgebiet		Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Wasserschutzgebiet		Umzäunung der Flächen für den Luftverkehr	

... auch

		Hochstraße	
z		Tiefstraße	

Planunterlage

Garage	□□□□□□	Orts-Asyngrenze	1000 1000 1000 1000 1000 1000
Is	□□□□□□	Ortsteilgrenze	1000 1000 1000 1000 1000 1000
Isches Bauwerk	□□□□□□	Gemeindegrenze	1000 1000 1000 1000 1000 1000

er		z.B.	Telch	Flurstücksgrenze	
höhe, Straßenhöhe	in Meter über NN	z.B.	35,4	Flurstücknummer; Flurnummer	z.B. 60 ²⁸ / ₃ FLUR 10

 Bordkante
 Baulinie, Baugrenze

runde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzzeichenverordnung 1990 (PflanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung IV

Abteilungsleiter

die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 17.06.04 erhalten.
Berlin, den 07.04.2006

gez. Schulgen

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatorin