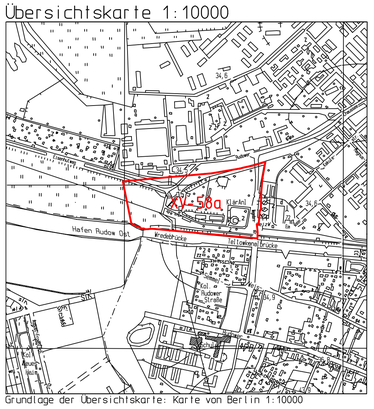
Bebauungsplan XV-58a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/ Adlershof" zwischen Rudower Chaussee, Wegedornstraße, Teltowkanal und Hermann-Dorner-Allee und für Abschnitte der Wegedornstraße und der Hermann-Dorner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 01. 11. 2004 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 17. 02. 2003 übereinstimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsleiter

Textliche Festsetzungen

1. In den Baugebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind 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 Kerngebieten MK2, MK3, MK4 und MK5 können im Einzelfall Ausnahmen von der Oberkante von 18 m über Gehweg bis zur Oberkante von 24 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
6. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie C und D bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlage mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
7. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in den Kerngebieten durch die Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden.
8. Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. Die Flächen F, G, H, T und U sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
10. Auf der Fläche JKLMJ ist die Errichtung eines Auslaufbeckens zulässig.
11. 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 zu errichten oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,40 m bis 0,50 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.
12. In den Kerngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig.
13. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
14. In den Baugebieten 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.
15. In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswässer Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswässer zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
16. In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK5 ist pro 400 m² Grundstücksfläche und in den Kerngebieten MK3, MK4 und MK6 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 und die nach der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
17. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
18. In den Kerngebieten sind die Flächen über unterirdischen baulichen Anlagen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. 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.
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
20. Zwischen den Punkten V und W wird die im Bebauungsplan XV-51k vom 24. 06. 1999 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgehoben.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 15, 16, 17 und 18 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 4. Juni 2004 empfohlen.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten N und O, P und Q sowie R und S wurde im Bebauungsplan XV-52 als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Flurkarte und Ergänzungen
Stand: November 2002
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

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
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z. B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WE z. B. 2Wo
Geschossflächenzahl z. B. (0,7)
als Höchstwert
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
Baumassenzahl z. B. [3,0]
Baumasse z. B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl z. B. 0,4
Grundfläche z. B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstwert z. B. III
als Mindest- und Höchstwert z. B. III-V
zwingend z. B. (V)
Offene Bauweise o
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 Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstwert TH 12,4m über Gehweg
Traufhöhe z. B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z. B. FH 15,5m über NHN
Oberkante z. B. OK 124,5m über NHN
als Mindest- und Höchstwert z. B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
zwingend z. B. (OK 124,5m über NHN)

Flächen für den Gemeinbedarf

z. B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z. B. öffentliche Parkfläche P
z. B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenseite

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

z. B. UMSPANNWERK
z. B. Gasdruckregler (G) z. B. Trafostation (T)

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

z. B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z. B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. (HOTEL)
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GST
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in m über NHN) z. B. (H. 34,4)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3,St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 2
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage auch
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z. B. Ga
Tiefgarage z. B. (TGa)
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschosszahl
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z. B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z. B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z. B. +35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z. B. 66/2, 60, Flur 10
Grundstücksnummer z. B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (PlanzV90) vom 18. Dez. 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 17. 02. 2003

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung III
gez.
Dr. Rokahr
Abteilungsleiter

Abteilung IV
gez.
W. Schulgen
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18. 02. bis einschließlich 18. 03. 2003 und vom 02. 11. bis 02. 12. 2004 erneut mit Deckblatt vom 01. 11. 2004 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 09. 03. 2006 erhalten.

Berlin, den 16. 03. 2006

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 22. 05. 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
gez.
Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 07. 07. 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 698 verkündet worden.