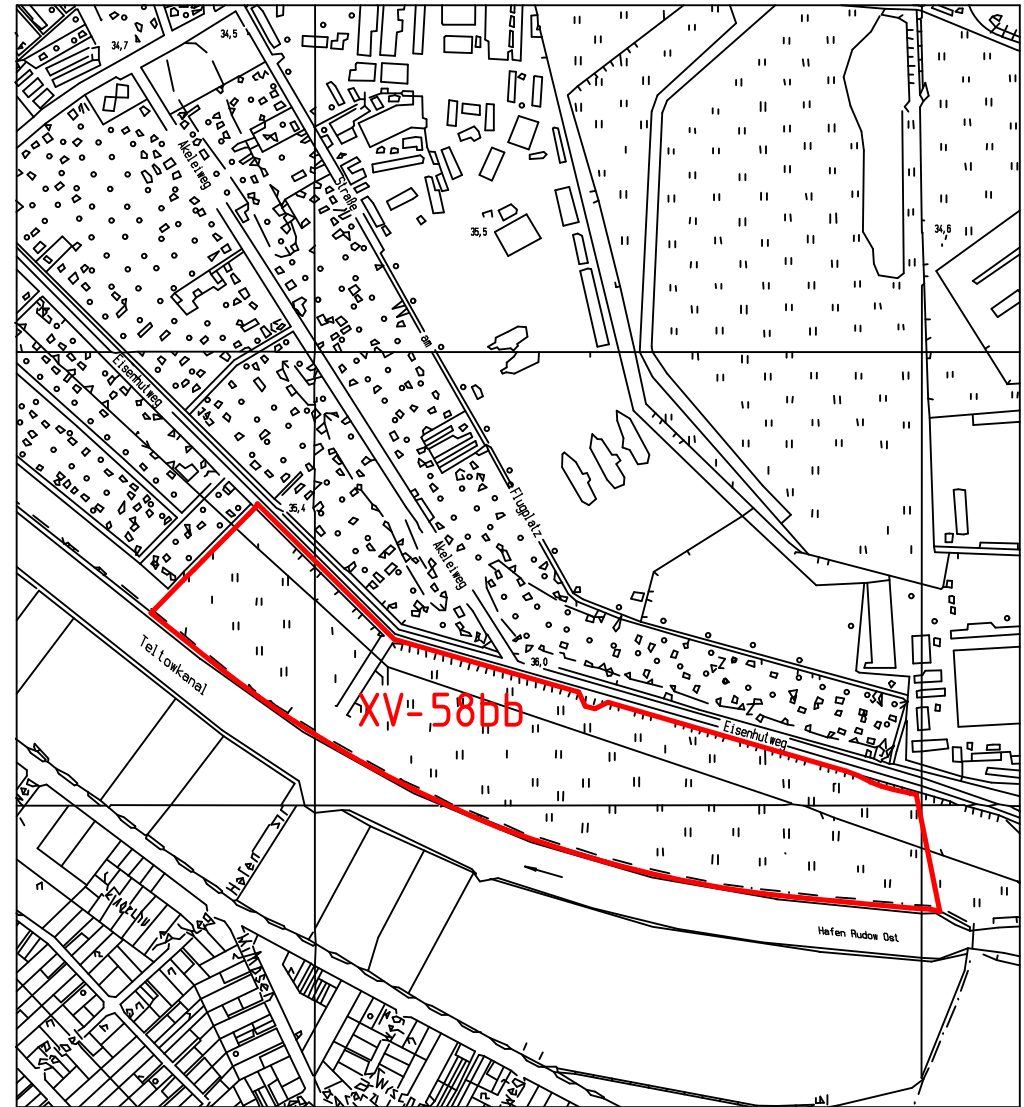


Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.
- Im Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die dem Sondergebiet zugeordneten Lagerplätze zulässig.
- Im Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen – ist insgesamt eine Geschossfläche von maximal 5.000 m² für zentrenrelevante und maximal 20.000 m² für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsortimente zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten GE3 bis GE6 können Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 22 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die festgesetzten Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Bezeichnung der Flächenquelle	IFSP Tag	IFSP Nacht
	L _w dB(A) / m²	L _w dB(A) / m
GE1	52	37
GE2, GE3	56	39
GE4	56	37
GE5	59	45
GE6	58	55
GE7	60	59

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist für jeden Betrieb durch eine Geräuschimmissionsprognose zu erbringen.

- Befestigungen von Wegen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Für das anfallende Niederschlagswasser sind Versickerungsflächen anzulegen und das Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.
- Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Ebenereidige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, dies gilt nicht für die Stellplätze auf der Fläche B entlang der Grenze zur Bundesautobahn A 113 (neu).

- Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach textlicher Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
- Die Außenwandflächen von fensterlosen Fassaden in einer Größe über 100 m² sind mit selbstklimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für gestaltete Fassadenteile.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Anordnung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grenze zur Bundesautobahn BAB A 113 (neu).
- Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserdruckleitung) zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
- Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht (220-kV-Leitung) zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
- Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht (Soleförderanlage) zugunsten des Grundstückseigentümers des Thermalbades (nördlich des Melli-Beesee-Rings) zu belasten.
- Entlang des Eisenhutweges sind zwischen den Punkten D und E Ein-, Aus- sowie Überfahrten nicht zulässig.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Hochbauten, die bis zu 40 m von der Fahrbahnaußenkante der Bundesautobahn gebaut werden, müssen auch von der obersten Landesstraßenbaubehörde genehmigt werden. Hochbauten zwischen 40 und 100 m von der Fahrbahnaußenkante benötigen auch die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Koordinatentabelle (Nachrichtliche Übernahme)		
Pkt.	y	x
P1	32349.9	11343.8
P2	32355.3	11333.4
P3	32358.0	11330.7
P4	32366.6	11328.2
P5	32370.8	11328.6
P6	32383.9	11335.2
P7	32387.5	11335.5
P8	32688.0	11249.4
P9	32730.9	11232.1
P10	32763.9	11220.6
P11	32315.2	11277.9
P12	32455.3	11257.7
P13	32774.5	11146.2

(Soldner Berlin Netz 88)

Bebauungsplan XV-58bb

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof"

zwischen Eisenhutweg, Hermann-Dörner-Allee, Teltowkanal und östlich der Straße 196

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet (1.2 BauMD)	KS
Reines Wohngebiet (1.3 BauMD)	WN
Allgemeines Wohngebiet (1.4 BauMD)	WA
Besonderes Wohngebiet (1.5 BauMD)	WO
Dortgebiet (1.6 BauMD)	DO
Mischgebiet (1.7 BauMD)	MI
Kerngebiet (1.8 BauMD)	KE
Gewerbegebiet (1.9 BauMD)	GE
Industriegebiet (1.10 BauMD)	IN
Sondergebiet (Erholung) (1.11 BauMD)	SO
Sonstiges Sondergebiet (1.12 BauMD)	ST
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse	z.B. GR 100 m
als Höchstmaß	z.B. 112 m
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 112 m
zwingend	z.B. 112 m
Offene Bauweise	z.B. 0
Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 1
Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 2
Nur Reihengruppen zulässig	z.B. 3
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 4
Geschlossene Bauweise	z.B. 5
Baulinie	(§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauMD)
Baugrenze	(§ 22 Abs. 3 Satz 1 BauMD)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(§ 22 Abs. 3 Satz 1 BauMD)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 12,4 m über Fahweg
als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über Fahweg
Firsthöhe	z.B. FH 15,5 m über NN
Oberrande	z.B. OR 12,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 115,0 m bis 12,5 m über NN
zwingend	z.B. 12,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

Öffentliche und private Grünflächen

Fläche für die Landwirtschaft

Wasserfläche

Oberrandische Hauptversorgungsleitungen

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

Sonstige Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Eintragungen als Vorschlag

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

Planunterlage

ABZEICHNUNG

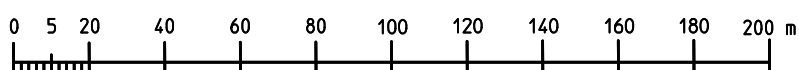
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. Juni 2006 übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Christof Rek
Dr.-Ing. Walter Schwenk

Dipl.-Ing. Christof Rek

Maßstab 1:2000



Planunterlage: Flurkarte

Stand: Dezember 2004

Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20.04.2005 mit einer Änderung vom 23.05.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 07.02.2005
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung IV

gez. W. Schulgen

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 8.2.05 bis einschließlich 8.3.05 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 1.9.2005 erhalten.

Berlin, den 20.12.2005

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 26. Juni 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin

Die Verordnung ist am 15. Juli 2006 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 767 verkündet worden.