Bebauungsplan XV-65

für das Gelände zwischen Otto-Franke-Straße, den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 4065 , 4068 und 106/7 , Gemarkung Kanne , Flur 4, verbreitertem Glienicker Weg, Glienicker Weg und Adlergestell im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO 2 dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 15.000 m². Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 900 m² Verkaufsfläche, nicht überschreiten. Über den Einzelhandel hinaus sind als nachgeordnete Nutzungen bis zu einem Umfang von 8.000 m² Geschossfläche die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind weitere Einzelhandelsnutzungen.

2. Das Sondergebiet SO 1 dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 7.000 m². Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Über den Einzelhandel hinaus sind als nachgeordnete Nutzungen bis zu einem Umfang von 4.000 m² Geschossfläche die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind weitere Einzelhandelsnutzungen.

3. In den Gewerbegebieten GE 1 , GE 2 , GE 3 und GE 4 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. In den Gewerbegebieten GE 1 , GE 2 , GE 3 und GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

6. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 53,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

7. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

8. Im Gewerbegebiet GE 4 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

9. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet GE 1 dürfen bauliche Anlagen auf der Baulinie in einer Bautiefe von 15 m eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht unterschreiten.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

12. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Otto-Franke-Straße und der festgesetzten Baugrenze gärtnerisch als Vorgartenbereich anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

13. Die Flächen A zum Anpflanzen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

14. Die private Grünfläche mehrschichtiger Gehölzbestand ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 120 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 35 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

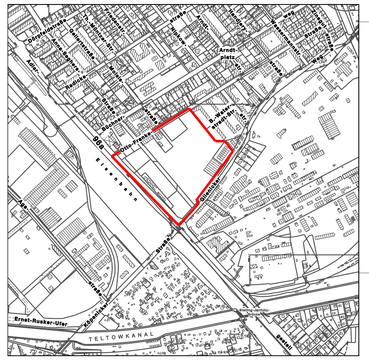
16. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im benachbarten Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen und deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schallleistungspegel im Mittel 42 dB(A) pro m² in der Nacht und 56 dB(A) pro m² am Tag nicht überschreitet.

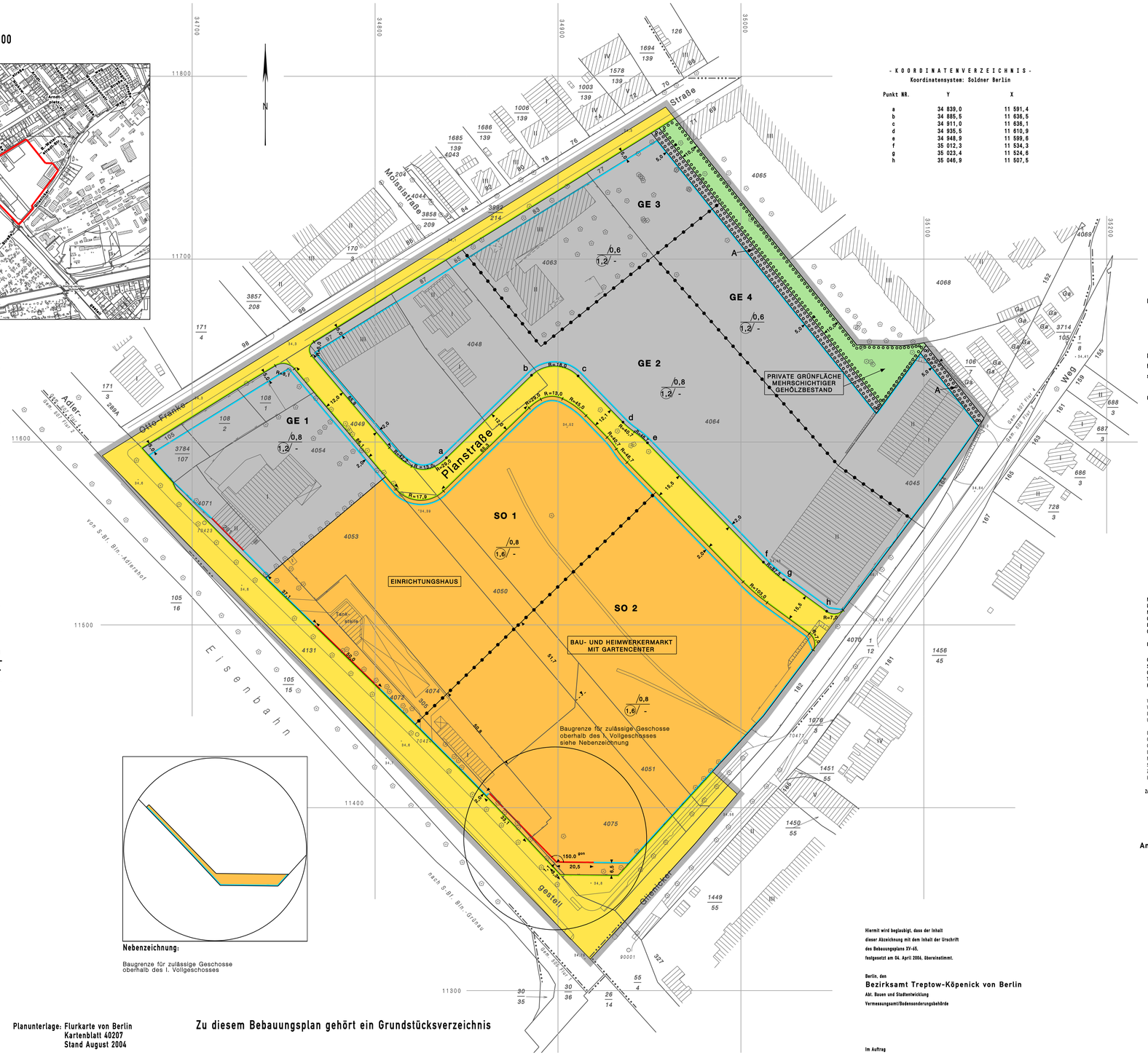
Hinweise:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind die Sortimente des Anhangs I zur AV Großflächiger Einzelhandel vom 6. August 2001 maßgebend.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12 , 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 12.12.2003 empfohlen.

Übersichtskarte 1:10000





Nebenzeichnung:

Baugrenze für zulässige Geschosse oberhalb des I. Vollgeschosses

- K O O R D I N A T E N V E R Z E I C H N I S -

Koordinatensystem: Soldner Berlin

Punkt NR.	Y	X
a	34 839,0	11 591,4
b	34 885,5	11 638,5
c	34 911,0	11 638,1
d	34 935,5	11 610,9
e	34 946,9	11 599,6
f	35 012,3	11 534,3
g	35 023,4	11 524,6
h	35 046,9	11 507,5

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen 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 BauNVO) z.B. WA ZWo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 5,0
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,4) bis (3,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. BMZ
- Baumasse z.B. BM 400m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II)-V
  - zwingend z.B. (V)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.5 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m Über Gelände
    - Firsthöhe z.B. FH 15,8m Über NHN
    - Oberkante z.B. OK 12,4m Über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 11,6m bis 12,4m Über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 12,4m Über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUßGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

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

- z.B. Gasdruckregler GD
- z.B. Trafostation T
- z.B. UMSPANNWERK

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

- Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsanlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung von Fl. 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 der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ● 36,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für
  - Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 2 DD
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - 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
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragung als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- 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. 60, 7/Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 47/A
- 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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 16. August 2004

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung — Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereiche Liegenschaftskataster/Geoinformationen — Fachbereich Stadtplanung

Hoogen — Amtsleiter
Schmitz — Bezirksstadtrat
Leuck — Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 6.9.2004 bis einschließlich 7.10.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.10.2005 beschlossen.

Berlin, den 7. November 2005

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Löbel
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin,den 04. April 2006

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Ulbricht — Bezirksbürgermeister
Stahr — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 29.04.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 393 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-65, festgesetzt am 04. April 2006, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag

Maßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 40207
Stand August 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XV-65