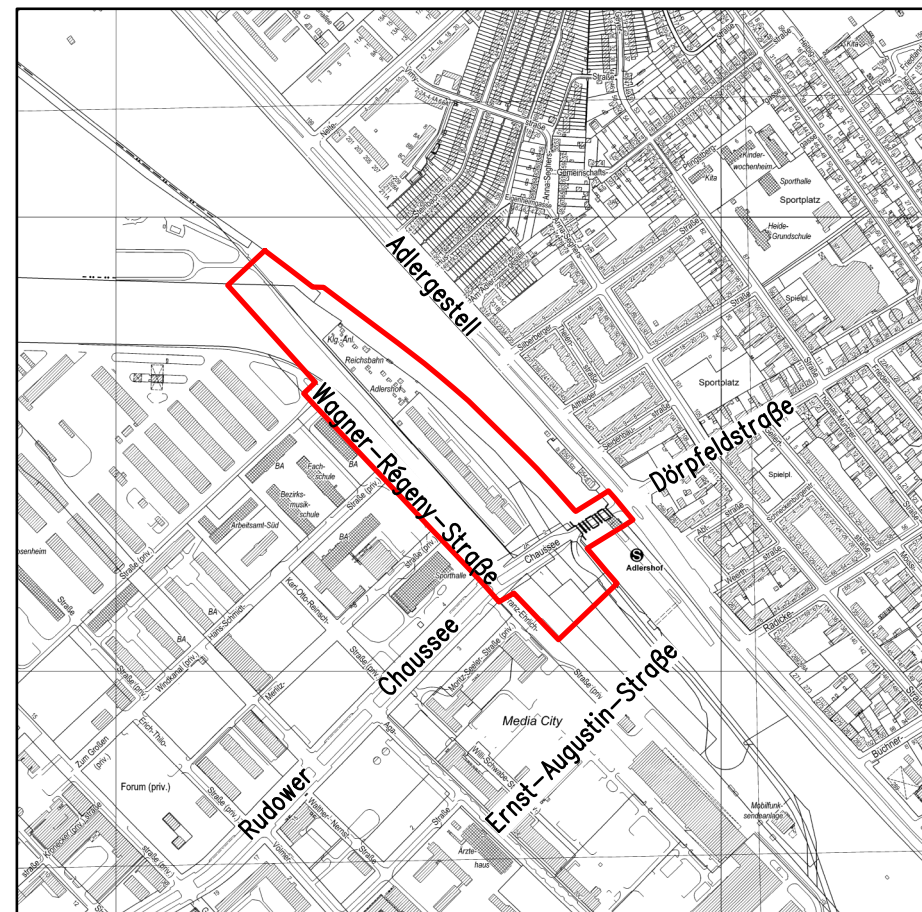


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet sind Tankstellen unzulässig.
- Im Kerngebiet MK 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Kerngebiet MK 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.

- Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen.

- Auf den Bahnanlagen nördlich der Rudower Chaussee ist die bauliche und sonstige Nutzung gemäß der Nebenzeichnung 1 bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG dieser Flächen unzulässig. Auf der Teilfläche A'B'C'D'A' des Kerngebietes ist die bauliche Nutzung gemäß der Nebenzeichnung 1 bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG der angrenzenden Bahnanlagen unzulässig.

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

- Im Kerngebiet MK 1 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB, BC, CD und DA bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstände nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m über den festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

- Die Erdschicht über den 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 und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20–25 cm 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. 11 einzurechnen.

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen. Die Niederschlagswasser sind zu versickern und die Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

- In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Einfriedungen sind entlang der Wagner-Rény-Strasse und der Planstraße Nord 17 als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,4 m bis höchstens 0,50 m zulässig. Sie können als Kombination

Bebauungsplan 9-16
f. 23.12.2008

Bebauungsplan XV-68a
f. 18.12.2002

Ortsteil
Johannisthal
Ortsteil
Adlershof

Bebauungsplan XV-55c

Nebenzeichnung 1
Zulässigkeit nach Freistellung
gemäß § 23 AEG

dieser Mauern mit in der Höhe nicht begrenzten Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdicke Zaunelemente sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Zulässigkeit zur Herstellung von Einfriedungen ist der Bereich an der Wagner-Rény-Strasse zwischen den Punkten EF und die Rudower Chaussee. Hier sind Einfriedungen nicht zulässig.

- Die der Rudower Chaussee zugewandte Fassade ist mit einer mindestens 4,0 m breiten Arkade auszubilden. Die Höhe der Arkade soll mindestens 4,5 m betragen, wobei Konstruktionselemente ausnahmsweise zulässig sind.

- Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

- Die Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Böschung zu erhalten oder zu entwickeln.

- In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

- Im Kerngebiet MK 1 sind Werbeanlagen – auf Fassaden nur im 1. Vollgeschoss bis max. zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses nur in einer Höhe bis zu 0,60 m zulässig, – auf dem Dach nur in einer Höhe bis 0,90 m als Einzelbuchstaben und Einzelsymbole zulässig.

Sonstige Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- Einfriedungen sind entlang der Wagner-Rény-Strasse und der Planstraße Nord 17 als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,4 m bis höchstens 0,50 m zulässig. Sie können als Kombination

Zulässigkeit nach Freistellung
gemäß § 23 AEG
siehe Nebenzeichnung 1

Hinweis

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11, 12 und 13 und der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 10. November 2011 übereinstimmt.

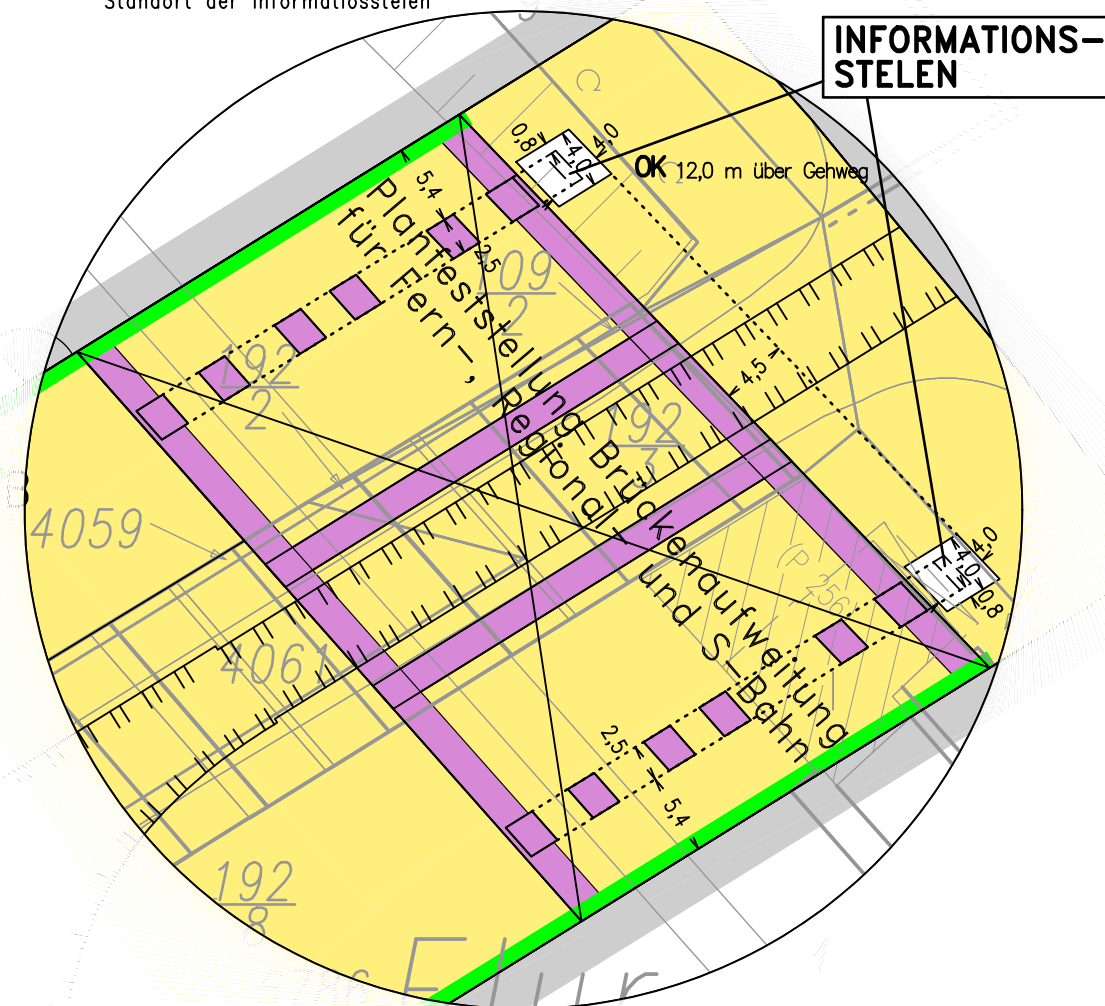
Berlin, den 18.01.2012
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. – Ing. Christof Rek
Dr. – Ing. Walter Schwenk

gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 26.01.2009, geändert am 26.01.2009 und am 15.02.2010 (in dieser Abzeichnung eingearbeitet).

Vergrößerung
M 1 : 500
Standort der Informationsstelen



INFORMATIONSTELEN

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt
Berlin, den 30.05.2008

gez. Rek

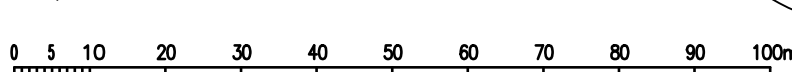
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Christof Rek

Standort der Informationsstelen
siehe Vergrößerung

FUSS- UND RADWEGEBEREICH

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: ALK (Vermessungsamt Treptow-Köpenick)
Stand Mai 2008
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Bebauungsplan XV-67a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" zwischen der Bahnanlage, der Rudower Chaussee, der Wagner-Rény-Strasse und deren nördlicher Verlängerung und einer Linie rechtwinklig zur Wagner-Rény-Strasse bis zur Bahnanlage sowie für eine Fläche des "Eichenwäldchens" südöstlich der Rudower Chaussee einschließlich einer Teilfläche der Straßenbahntrasse und des Fuß- und Radweges sowie für ein Teilstück des Bahngeländes und für Abschnitte der Rudower Chaussee und der Wagner-Rény-Strasse im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Kleinsiedlungsgebiet (S 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	0,4
Reines Wohngebiet (S 3 BauVO)	WR	Grundfläche	GR 100m
Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	II-X
Besonderes Wohngebiet (S 5 BauVO)	WB	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Dorfgebiet (S 6 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (S 7 BauVO)	MI	zweifach	als Mindest- und Höchstmaß
Kerngebiet (S 8 BauVO)	MK	Offene Bauweise	als Mindest- und Höchstmaß
Gewerbegebiet (S 9 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	als Mindest- und Höchstmaß
Industriegebiet (S 10 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	als Mindest- und Höchstmaß
Sondergebiet (Erholung) (S 11 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	als Mindest- und Höchstmaß
Sonstiges Sondergebiet (S 12 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	als Mindest- und Höchstmaß
Wochenendausgangsbereich (S 13 BauVO)	SO	Geschlossene Bauweise	als Mindest- und Höchstmaß
Universität (S 14 BauVO)	UNIVERSITÄT	Baulinie	als Mindest- und Höchstmaß
Baugrenze (S 15 BauVO)	WR	Baugrenze	als Mindest- und Höchstmaß
Geschossflächenzahl (S 16 BauVO)	WF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	als Mindest- und Höchstmaß
als Höchstmaß	WF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	als Mindest- und Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	WF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Geschossfläche (S 17 BauVO)	WF	Traufhöhe	als Mindest- und Höchstmaß
als Höchstmaß	WF	Frühhöhe	als Mindest- und Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	WF	Oberkante	als Mindest- und Höchstmaß
Baumstammzahl (S 18 BauVO)	WF	als Mindest- und Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baumstammzahl (S 19 BauVO)	WF	zweifach	als Mindest- und Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf (S 20 BauVO)

Flächen für Sport- und Spielanlagen (S 21 BauVO)

Verkehrsflächen (S 22 BauVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (S 23 BauVO)

Öffentliche Verkehrsfläche (S 24 BauVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (S 25 BauVO)

Fläche für die Landwirtschaft (S 26 BauVO)

Fläche für den Wald (S 27 BauVO)

Wasserfläche (S 28 BauVO)

Oberrichtliche Hauptversorgungsleitungen (S 29 BauVO)

Anlagenplan, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S 30 BauVO)

Umgrenzung von Flächen zum Bepflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 31 BauVO)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (S 32 BauVO)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (S 33 BauVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (S 34 BauVO)

Schiffliche, Mf, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu bestehenden Flächen (S 35 BauVO)

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen (S 36 BauVO)

Naturschutzgebiet (S 37 BauVO)

Landschaftsschutzgebiet (S 38 BauVO)

Naturschutzgebiet (S 39 BauVO)

Geschützter Landschaftsbestandteil (S 40 BauVO)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (S 41 BauVO)

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (S 42 BauVO)

Erhaltungsbereich (S 43 BauVO)

Eintragungen als Vorschlag (S 44 BauVO)

Planunterlage (S 45 BauVO)

Wohn- oder Öffentliches Gebäude (S 46 BauVO)

Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage (S 47 BauVO)

Parkhaus (S 48 BauVO)

Unterirdisches Bauwerk (S 49 BauVO)

Brücke (S 50 BauVO)

Wasser (S 51 BauVO)

Geländehöhe, Straßenhöhe (S 52 BauVO)

Laubbäume, Nadelbäume (S 53 BauVO)

Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbäume) (S 54 BauVO)

Straßenbahn (S 55 BauVO)

Zeichen (S 56 BauVO)

Zeichen (S 57 BauVO)

Zeichen (S 58 BauVO)

Zeichen (S 59 BauVO)