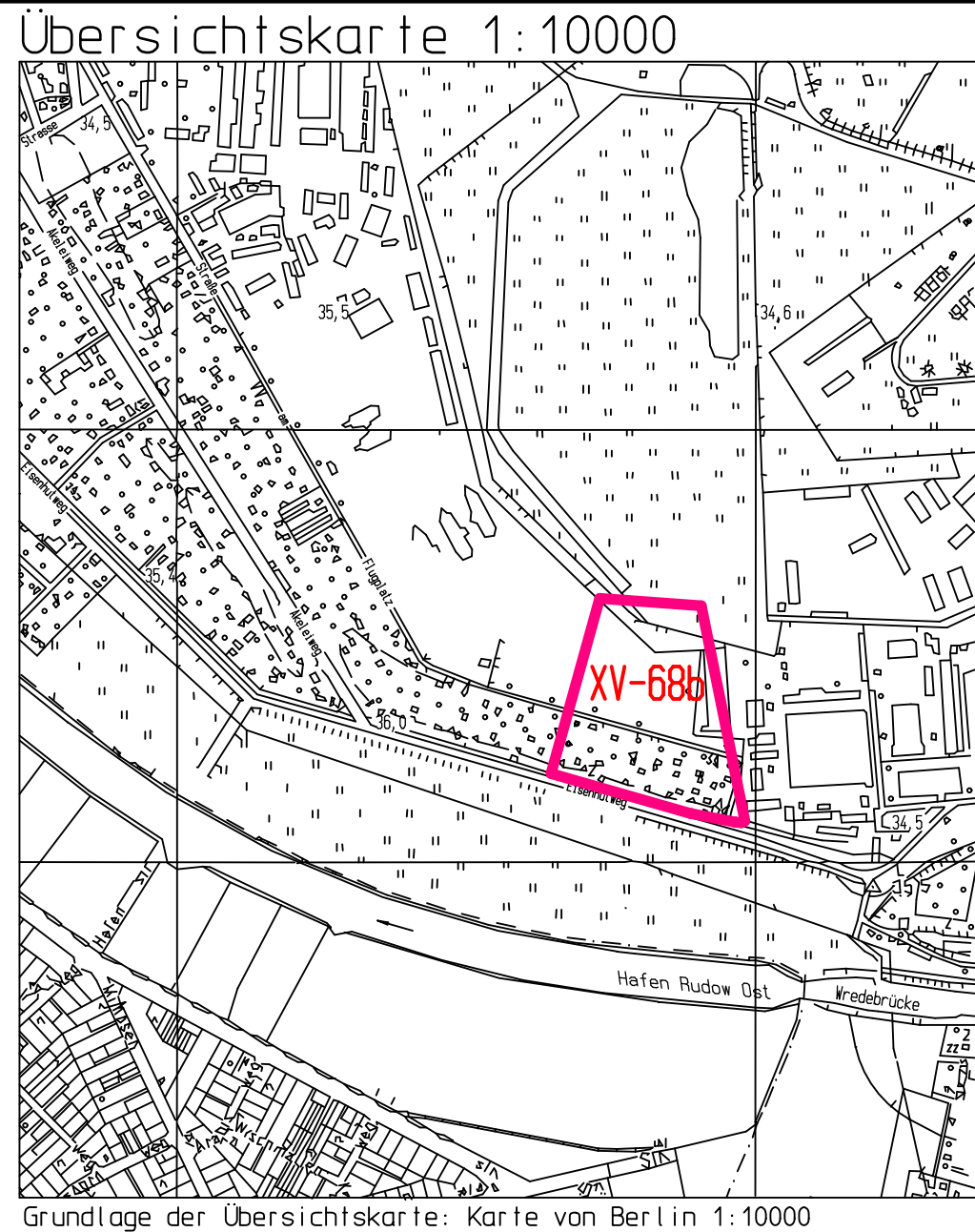




In diese Abzeichnung sind Änderungen vom 04.02.2004 eingearbeitet.

Textliche Festsetzungen

- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - sind
1. gedeckte und ungedeckte Anlagen für sportliche Zwecke sowie Saunen, die dem Betrieb eines Thermalbades dienen, einschließlich der dazugehörigen Technik-, Büro- und Sozialräume und andere Nebenflächen,
2. die die Hauptnutzung Thermalbad ergänzenden Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. untergeordnete Nebeneinrichtungen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, die den unter 1. und 2. genannten Nutzungen dienen und nicht ihrer Eigenart widersprechen,
4. Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen eine Geschossfläche von 9.000 m², eine Grundfläche von 9.000 m² und eine Höhe der baulichen Anlagen von 16 m über Gehweg zulässig.
- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswasser zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - 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 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
- Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit Pergolen, die zu bepflanzen sind, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - 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.
- Die Fläche zum Anpflanzen ist mit je 13 Gemeinen Kiefern und Trauben-Eichen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 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.
- Auf der Fläche für Sportanlagen - Thermalbad - sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m zulässig. Auf den Mauern können auch Pfeiler und dazwischen befestigten Zaunelemente errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 8 sowie bei der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 2. Oktober 2001 empfohlen.

Planunterlage: Flurkarte und Ergänzungen
Stand Januar 2004
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26.01.2004 übereinstimmt.

Berlin, den

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

Dipl.-Ing. Christof Reik



Bebauungsplan XV-68b

für die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich
Berlin-Johannisthal/Adlershof
Eisenhutweg 117/137, 139/141 (teilweise), Rudower
Chaussee 44 (teilweise), für einen Abschnitt der ehemaligen Straße am Flugplatz sowie für Grundstücksflächen nördlich der ehemaligen Straße am Flugplatz (Flurstück 6310 und 6170 (teilweise))
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinstes unbebautes Grundstück	(1.2 BauNVO)	MS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(1.3 BauNVO)	WR	Grundfläche z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(1.4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(1.4a BauNVO)	WR	als Höchstmaß z.B. III
Dorfgebiet	(1.5 BauNVO)	DO	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III/IV
Mischgebiet	(1.6 BauNVO)	MI	zwingend z.B. III
Kerngebiet	(1.7 BauNVO)	KE	Offene Bauweise z.B. III/IV
Gewerbegebiet	(1.8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig z.B. III/IV
Industriegebiet	(1.9 BauNVO)	IN	Nur Doppelhäuser zulässig z.B. III/IV
Sondergebiet (Erholung)	(1.10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig z.B. III/IV
Sonstiges Sondergebiet	(1.11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. III/IV
		UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (1.9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)	z.B.	WR	Baulinie z.B. (1.23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²	Baugrenze z.B. (1.23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen z.B. (1.23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Baumengröße	z.B.	BN 4000 m²	Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt z.B. TH 12,4m über Gehweg
Baumweise	z.B.	BN 4000 m²	als Höchstmaß z.B. FH 53,5m über NN
			Firsthöhe z.B. OK 124,5m über NN
			Oberkante z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
			als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 124,5m über NN
			zwingend z.B. OK 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für Sport- und Spielanlagen
z.B. JÜGENFREIZEITLICH	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche	Bereich ohne Einfahrt
Private Verkehrsfläche	Bereich ohne Ausfahrt
	Strassenbreite
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Strassenbreite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen	Öffentliche und private Grünflächen
z.B. GEDRUCKTER	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. TROSTSTATION	PRIVATE GARTENANLAGE
z.B. GEDRUCKTER	Fläche für die Landwirtschaft
z.B. TROSTSTATION	Wasserfläche
z.B. GEDRUCKTER	
z.B. TROSTSTATION	

Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von Bäumen		Erhaltung von Bäumen	
sonstigen Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 16 Baugesetzbuch (Kontrollen mit anderen Planzeichen möglich)	

Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	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
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	Arkte
Sichtfläche	Höhenlage bei Festsetzungen (in m über NN)
Mit Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Gartengärten	Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen
Gemeinschaftsstellplätze	Tiefgaragen
Gemeinschaftslagerungen	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftslagerungen

Nachrichtliche Übernahmen	
Naturschutzgebiet	 Wasserfläche
Landschaftsschutzgebiet	 Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwurf)
Naturschutz	 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Geschützt vor Landschaftsbestandteil	 Umgrenzung der Flächen, deren Boden erhöht ist
Einzelanlage, die den Denkmalschutz unterliegt	 mit umgelagerten Stufen belastet sind
Gesamtanlage (Ensemble), die den Denkmalschutz unterliegt	 Bahnanlage
	 Strassenbahn

Eintragungen als Vorschlag		
Gebäude		Hochstraße
Stellplatz		Tiefstraße
Garage		Brücke
Tiefgarage		Industriebrunn (in Aussicht genommen)
Kinderspielplatz		

Planunterlage		
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze
Parkhaus		Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschoss		Gemarkungsgrenze
Brücke		Flurgrenze
Geisler		Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe		Flurstücknummer, Flurnummer
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücknummer
Naturschutz (Land-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer
Schornstein		Bauweise
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsast		Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dez. 1990.

Berlin, den 26.01.2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV

gez. W. Schulgen

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.02.04 bis einschließlich 12.03.04 öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.03.2006 erhalten.

Berlin, den 27.03.2006

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 16. Mai 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
gez. I. Junge-Reyer

Senator

Die Verordnung ist am 3. Juni 2006 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 471 verkündet worden.