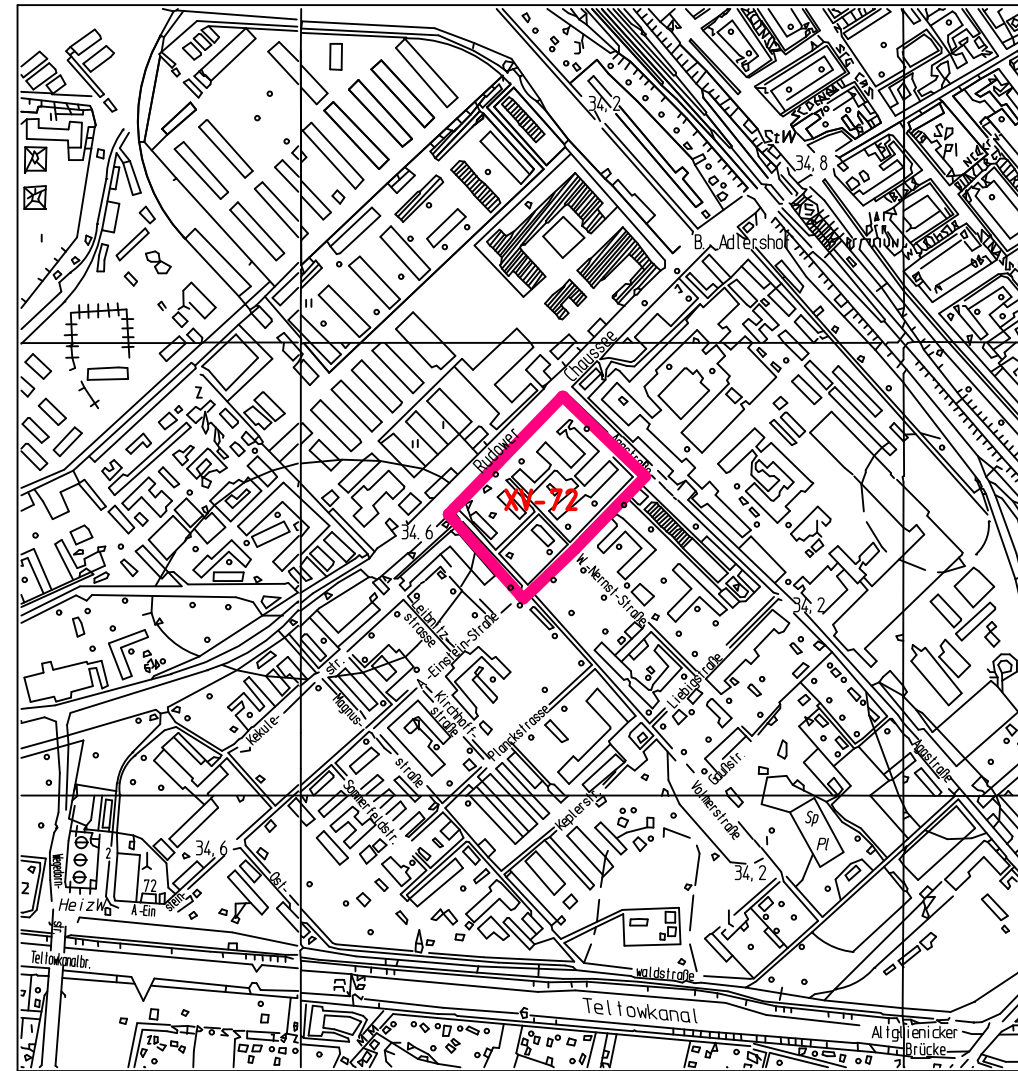


Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich sind Tankstellen unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Fläche CDFGC und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Wohnungen ab dem 3. Vollgeschoss allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind nur zulässig:
 - Technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe,
 - Technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe.
- Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, die nicht nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 allgemein zulässig sind, und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Grundfläche darf in dem Kerngebiet MK2 und 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.
- In den Baugebieten 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.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- In den Baugebieten 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.

- In den Gewerbegebieten ist pro 400 m² Grundstücksfläche und in den Kerngebieten 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 einzurechnen.
- In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen und die Niederschlagswasser zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze, technische Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig.
- In den Baugebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und von höchstens 0,50 m zulässig. Sie können als Kombination dieser Mauern mit in der Höhe nicht begrenzten Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig.
- In den Baugebieten 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. Dies gilt nur bei Gebäuden, die unmittelbar den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, wenn ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Dachkante eingehalten wird.
- In den Baugebieten können im Einzelfall Ausnahmen von den festgesetzten Oberkanten bis zur Oberkante von 22 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Im 1. Vollgeschoss sind die Gebäude an der Rudower Chaussee mit straßenzugewandten Eingängen zu gestalten.

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 10. bis 14. wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 2. Oktober 2001 empfohlen.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E wird im Bebauungsplan XV-51a als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im angrenzenden Bebauungsplan XV-67b werden durch textliche Festsetzung für den Bereich zwischen den Punkten A und B sowie C und D Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist im angrenzenden Bebauungsplan XV-67b als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Planunterlage: Flurkarte, ALK-Berlin und Ergänzungen
Stand Juni 2003
Koordinatensystem: Söldner Berlin Netz 88

Bebauungsplan XV-72

für das Gelände zwischen der Straße Am Studio, Albert-Einstein-Straße, Volmerstraße und Rudower Chaussee sowie für Abschnitte der Albert-Einstein-Straße und der Volmerstraße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauMO)	MS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauMO)	WR	Grundfläche z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauMO)	MA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauMO)	MB	als Höchstmaß z.B. III-2
Darflgebiet	(§ 6 BauMO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-2
Mischgebiet	(§ 7 BauMO)	MI	zwingend z.B. III-2
Kerngebiet	(§ 8 BauMO)	KK	Offene Bauweise z.B. I
Gewerbegebiet	(§ 9 BauMO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig z.B. I
Industriegebiet	(§ 10 BauMO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig z.B. I
Sondergebiet (Erhaltung)	(§ 11 BauMO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. I
Sonstiges Sondergebiet	(§ 12 BauMO)	SN	Geschlossene Bauweise z.B. I
Bezeichnung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauMO)	z.B.	W 20	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauMO)
Geschossflächenzahl	z.B.	GF 1,0	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauMO)
als Höchstmaß	z.B.	GF 1,0	Linie zur Abgrenzung des Unlages (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauMO)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 1,0 bis 1,5	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Geschossfläche	z.B.	GF 500 m ²	als Höchstmaß z.B. TH 12,40 über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m ² bis 500 m ²	Trauthöhe z.B. FH 53,50 über NN
Baumassenzahl	z.B.	BM 4000 m ³	als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 10,50 bis 12,50 über NN
Bauweise	z.B.	BM 4000 m ³	zwingend z.B. OK 12,50 über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

Flächen für Sport- und Spielanlagen

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

z.B. öffentliche Parkfläche

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 12.09.2003 übereinstimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung III

Abteilungsleiter

In diese Abzeichnung sind Änderungen vom 20.07.2005 und vom 02.02.2006 eingearbeitet.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 12.09.2003

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung III

gez. Dr. Rakahr

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 15.09. bis einschließlich 15.10.2003 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 24.11.2005 erhalten.

Berlin, den 12.12.2005

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 3. März 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge-Reyer

Abteilungsleiter

Senat

Die Verordnung ist am 18.03.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 258 verkündet worden.