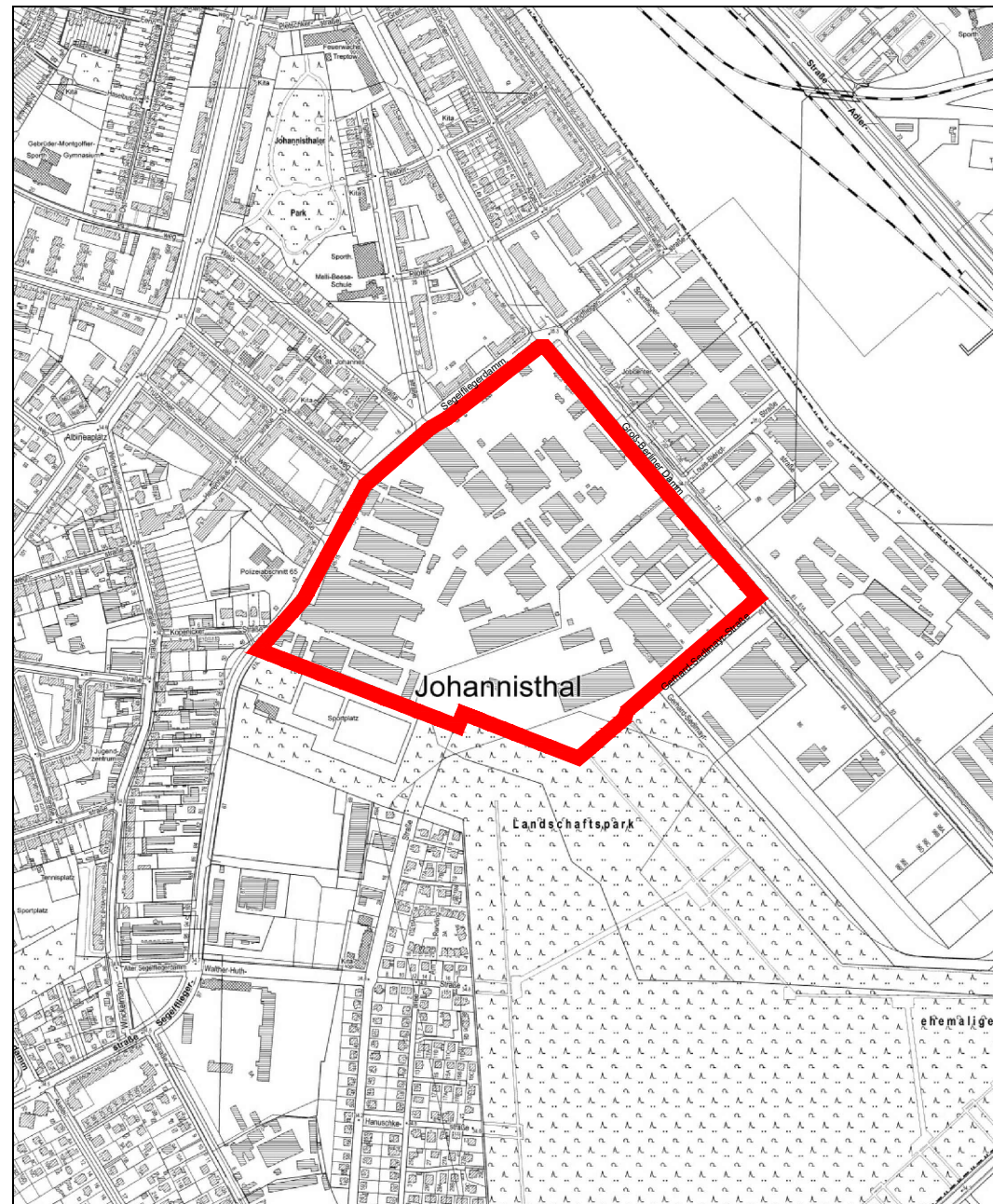


Übersichtskarte 1 : 10.000



Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter
vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung
mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 9-15a,
festgesetzt am 15.03.2023, übereinstimmt.

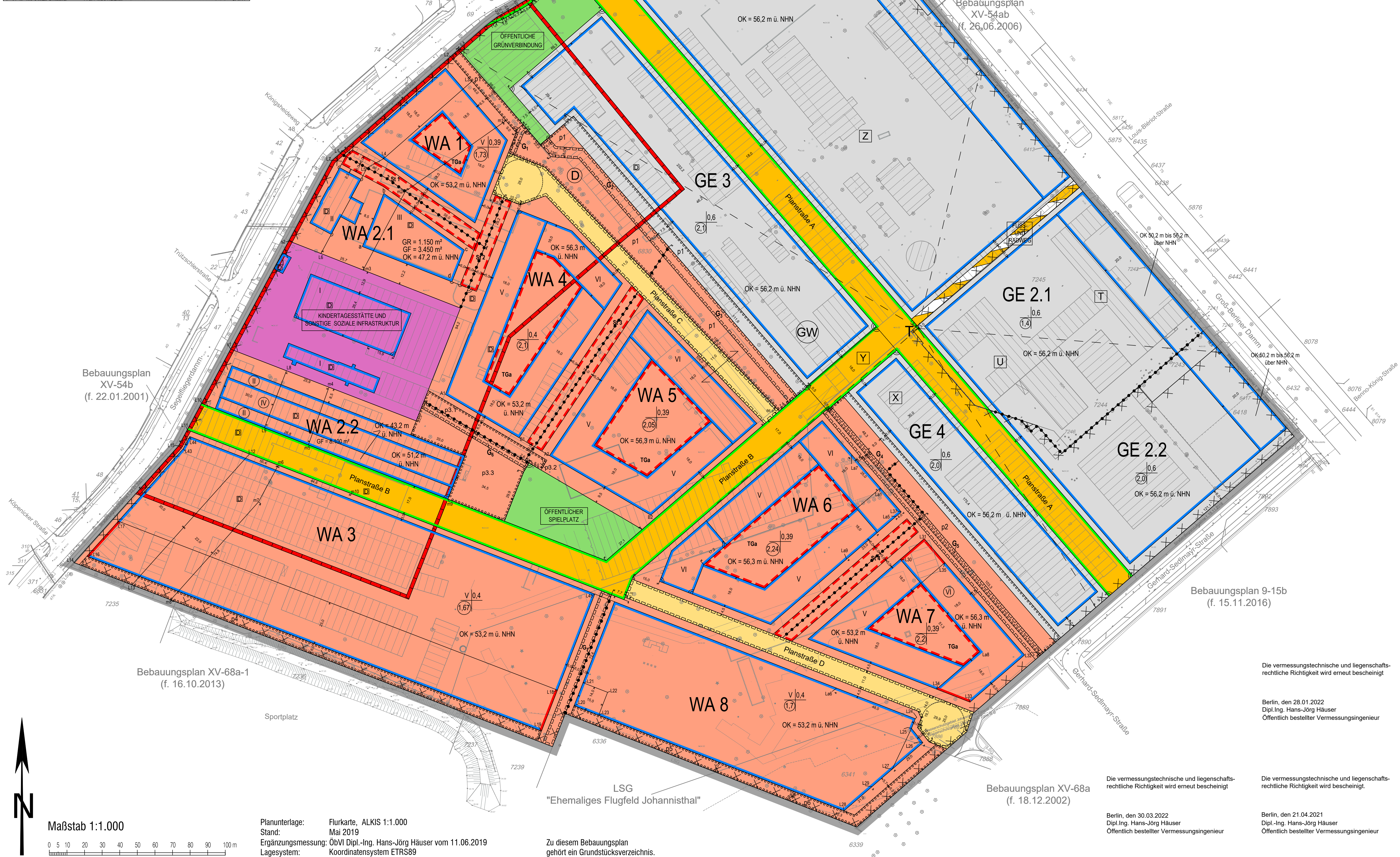
Berlin, den 27.04.2023
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 9-15a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal / Adlershof"
mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507
Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem
Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Blatt 1 von 2: Planzeichnung



Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet	(1) 2 ha bis 5 ha
Reines Wohngebiet	(2) 5 ha bis 10 ha
Allgemeines Wohngebiet	(3) 10 ha bis 20 ha
Besonderes Wohngebiet	(4) 20 ha bis 50 ha
Dorfgebiet	(5) 50 ha bis 100 ha
Mischgebiet	(6) 100 ha bis 200 ha
Urbanes Gebiet	(7) 200 ha bis 500 ha
Kerngebiet	(8) 500 ha bis 1000 ha
Gewerbegebiet	(9) 1000 ha bis 2000 ha
Industriegebiet	(10) 2000 ha bis 5000 ha
Sondergebiet (Erholung)	(11) 5000 ha bis 10000 ha
Sonstiges Sondergebiet	(12) 10000 ha bis 20000 ha
Bauweise	(13) 1:1 Bauweise
Bauform	(14) 1:1 Bauform
Baugrenze	(15) 1:1 Baugrenze
Höhe baulicher Anlagen	(16) 1:1 Höhe baulicher Anlagen
Flächen für den Gemeinbedarf	(17) 1:1 Flächen für den Gemeinbedarf
Verkehrsflächen	(18) 1:1 Verkehrsflächen
Stadtenneuerung	(19) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(20) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(21) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(22) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(23) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(24) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(25) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(26) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(27) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(28) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(29) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(30) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(31) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(32) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(33) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(34) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(35) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(36) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(37) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(38) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(39) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(40) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(41) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(42) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(43) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(44) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(45) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(46) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(47) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(48) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(49) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(50) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(51) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(52) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(53) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(54) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(55) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(56) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(57) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(58) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(59) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(60) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(61) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(62) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(63) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(64) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(65) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(66) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(67) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(68) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(69) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(70) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(71) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(72) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(73) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(74) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(75) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(76) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(77) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(78) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(79) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(80) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(81) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(82) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(83) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(84) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(85) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(86) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(87) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(88) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(89) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(90) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(91) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(92) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(93) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(94) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(95) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(96) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(97) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(98) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(99) 1:1 Stadtenneuerung
Stadtenneuerung	(100) 1:1 Stadtenneuerung

Die vorstehende Zeichnung enthält geobauliche Planzeichen, die in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3186) und die
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1087).

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2021
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau SoWi
gez. Lars Loebner
Referent

Berlin, den 28.01.2022
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Berlin, den 17.01.2023
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II Städtebau und Projekte
gez. Kühne
Abteilungsleiter

Berlin, den 15.03.2023
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
gez. Geisel
Senator

Die Verordnung ist am 25.03.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 113 verkündet worden.

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsf lächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende Produkte zu veräußern.
 - In den Gewerbegebieten können Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen; sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
 - In den Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im WA 3 erbracht wird.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt nicht für die Fläche a-b-c-d-a.
 - In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 20% überschritten werden.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 6 und WA 7: 0,62
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2: 0,69
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3: 0,61
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5: 0,63
- Diese Festsetzung gilt nicht für Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Gewerbegebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.
 - In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind.
 - Die festgesetzten Oberkanten (OK) gelten nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen.
 - Entlang der festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen, von bis zu 1,5 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern mindestens auf 70 % der jeweiligen Länge der Baulinie gebaut wird.
 - Zwischen den Punkten L26 und L28 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
 - In den Baugebieten können Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden; dies gilt nicht für Fahrradstellplätze und private Spielplätze.
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen p4, p5 und p6; hier sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
 - Entlang der Linien zwischen den Punkten A1-B1 und A2-B2 sind Ein- und Ausfahrten für Stellplätze und Tiefgaragen unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingenterierung) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente nach DIN 45 691		
Teilfläche	L _{IEK,T}	L _{IEK,N}
GE 1	49,0	34,0
GE 2.1	49,0	34,0
GE 2.2	49,0	34,0
GE 3	49,0	34,0
GE 4	49,0	34,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren T bis Z erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB				
Richtungssektor	von	bis	L _{IEK,zus,Tag}	L _{IEK,zus,N}
T	13,6°	94,5°	15,0	15,0
U	94,5°	147,5°	19,0	19,0
X	147,5°	229,0°	0,0	0,0
Y	229,0°	301,3°	6,0	6,0
Z	301,3°	13,6°	16,0	15,0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt A.2.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Linie zwischen den Punkten s1-s2 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Tiefe von 0,7 m und einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_s von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm in den Allgemeinen Wohngebieten muss in Gebäuden entlang des Segelfliegerdamm auf den Flächen L1-L2-m1-m2-m3-s2-L7-L1, s1-m4-m5-L10-s1 und L11-m6-m7-m8-L14-L15-L11 sowie entlang der Planstraße B auf einer Fläche von 15 m Tiefe von der Linie zwischen den Punkten L10-m9 und L11-m10 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Hivorn ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffn-eten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum jeweiligen Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 Wohnnutzungen auf den mit 5 Vollgeschossen festgesetzten Flächen bis zur vollständigen Errichtung eines lückenlosen Gebäuderiegels mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 oder der öffentlich-rechtlichen Sicherung, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist, unzulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten La6-L24-L25-L26-L29 im WA 8, L31-L32-L33-L34 im WA 7 und La7-L37-La9 im WA 6 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den angrenzenden Gewerbegebieten ausgerichteten offenbaren Fenstern geschlossene Laubgänge zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
In Wohnungen
 - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.Diese Festsetzung gilt gleichermaßen für vortretende Bauteile gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15.

- Sobald im WA 7 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 ein lückenloser Gebäuderiegel mit zwingend 6 Vollgeschossen und mindestens der gleichen Höhe der abzuschirmenden Gebäude im Rohbau errichtet ist, gelten die Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 24 ausschließlich entlang der Linie zwischen den Punkten L24-L25 in einer Tiefe von 3,0 m sowie innerhalb der Fläche L25-L26-L27-L25 im WA 8, entlang der Linien L35-L32-L33-L34 im WA 7 und La1-L37-La5 in einer Tiefe von 4,0 m im WA 6.

- Zum Schutz vor Sportanlagenlärm im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wohnnutzungen in Gebäuden auf der Fläche L17-L43-L44-L45-L18-L17 unzulässig, bis innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Mindesthöhe von 52,7 m über NHN im Rohbau errichtet wurde oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist. Die innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 liegende Tiefe des Gebäuderiegels muss mindestens 12,0 m betragen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Zum Schutz vor Sportanlagenlärm sind im WA 3 innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 vor den der Linie L17-L16-L19-L18 zugewandten Aufenthaltsräumen und im WA 8 innerhalb der Fläche L20-L21-L22-L23-L20 vor den der Linie L21-L20-L23 zugewandten Aufenthaltsräumen Loggien zu errichten. Diese den Aufenthaltsräumen vorgelagerten Loggien müssen eine Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen und sind vor offenbaren Fenster geschlossen auszuführen. Durch sie ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 der 18. BImSchV in der Fassung vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468) vor dem maßgeblichen Immissionsort gem. Nr. 1.2 des Anhangs 1 der 18. BImSchV nicht überschritten werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung von maximal 15° zu errichten und extensiv zu begrünen; die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

- In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sowie p4, p5 und p6.

- In den Gewerbegebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standort-gerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die Verpflichtung einer Überdeckung mit einer Erdschicht und die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

- Ebenerridege Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze zum Längsparken, hier ist je zwei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sind zusammenhängend als artenreiche Wiesenflächen mit niedrigen Strauchgehölzpflanzungen und Bäumen zu entwickeln. Es ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm je angefangener 150 m² zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Flächen G1 bis G5.

- Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p3.1 und p3.2 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p3.3 ist zu mindestens 60% zu begrünen. Mindestens 800 m² der Fläche p3.3 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen und Begrünungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Auf der Fläche p 3.3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Tiefgaragenzufahrten und Spielflächen.

- Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p4 und p5 sind als Laubgebüsche zu entwickeln und mit standortgemäßen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene standortgemäße Gehölze sind in die Anpflanzungen zu integrieren. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p6 ist als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu entwickeln. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

- Das innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf zu versickern.

- Das in den privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Straßenverkehrsflächen oberflächlich in Mulden- oder Mulden-Rigolensystemen oder mittels anderer Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

- Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Auf den gekennzeichneten Altlastenflächen ist die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig. Dies gilt auch vor Errichtung von Verkehrsflächen.

- Die Flächen G1, G4 und G5 sind in einer Breite von 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen G2 und G3 sind in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Die Fläche G6 ist zwischen der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur" und der öffentlichen Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz" in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Die Fläche G7 ist zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Die privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten sind Einfriedungen als Zaun zulässig. Gleichermaßen ist eine Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m und/oder Pfeilern mit dazwischen befestigten Zaunelementen zulässig. Sichtdichte Zaunelemente sind unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2, hier sind Einfriedungen unzulässig; dies gilt nicht entlang der Geltungsbereichsgrenze, der Verkehrsflächen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- Für die Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Höhenlage 35,2 m über NHN festgesetzt.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen 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 Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf, durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH".
- Der Geltungsbereich liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl S. 168), überwiegend in der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal.

Hinweise

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 28 bis 37 sowie bei der Bepflanzung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bebauungsplan 9-15a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal / Adlershof" mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Blatt 2 von 2: Textliche Festsetzungen, Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungspanes 9-15a, festgesetzt am 15.03.2023, übereinstimmt.

Berlin, den 27.04.2023
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur