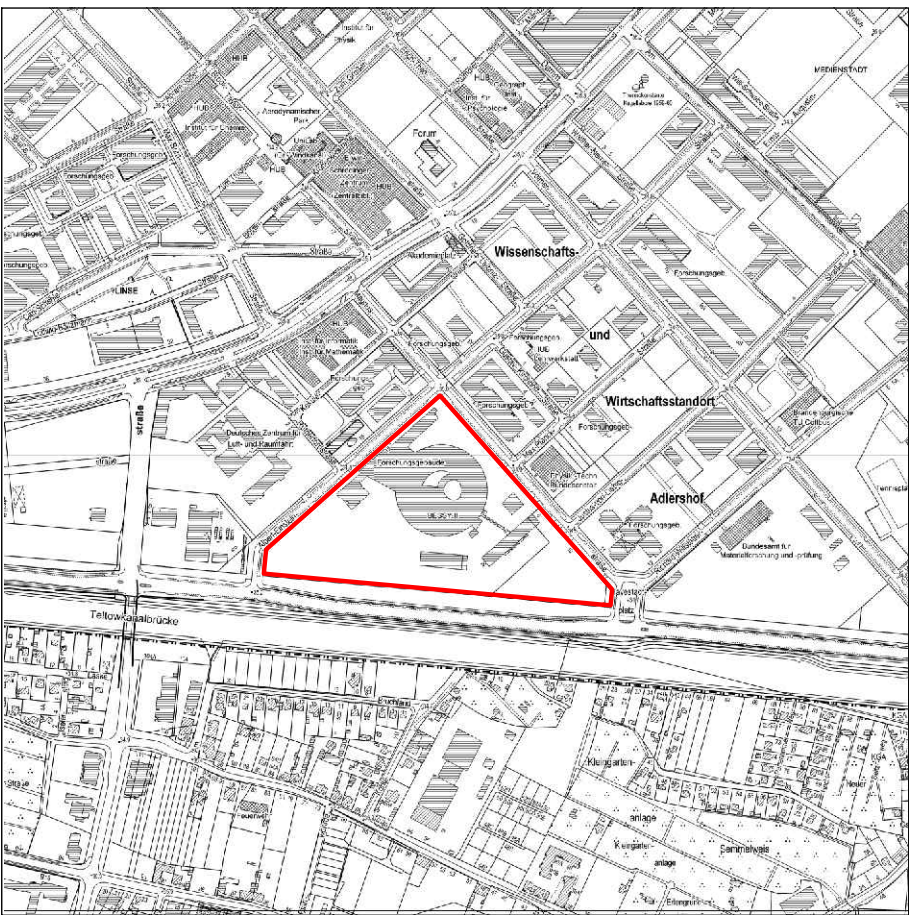


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet mit den Teilflächen SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Forschung dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Entwicklung. Zulässig sind Forschungs- und Laboreinrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet – Forschung – zugeordnet sind, sowie für Mitarbeiter und Gäste soweit es sich um einen vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen).

Maß der baulichen Nutzung

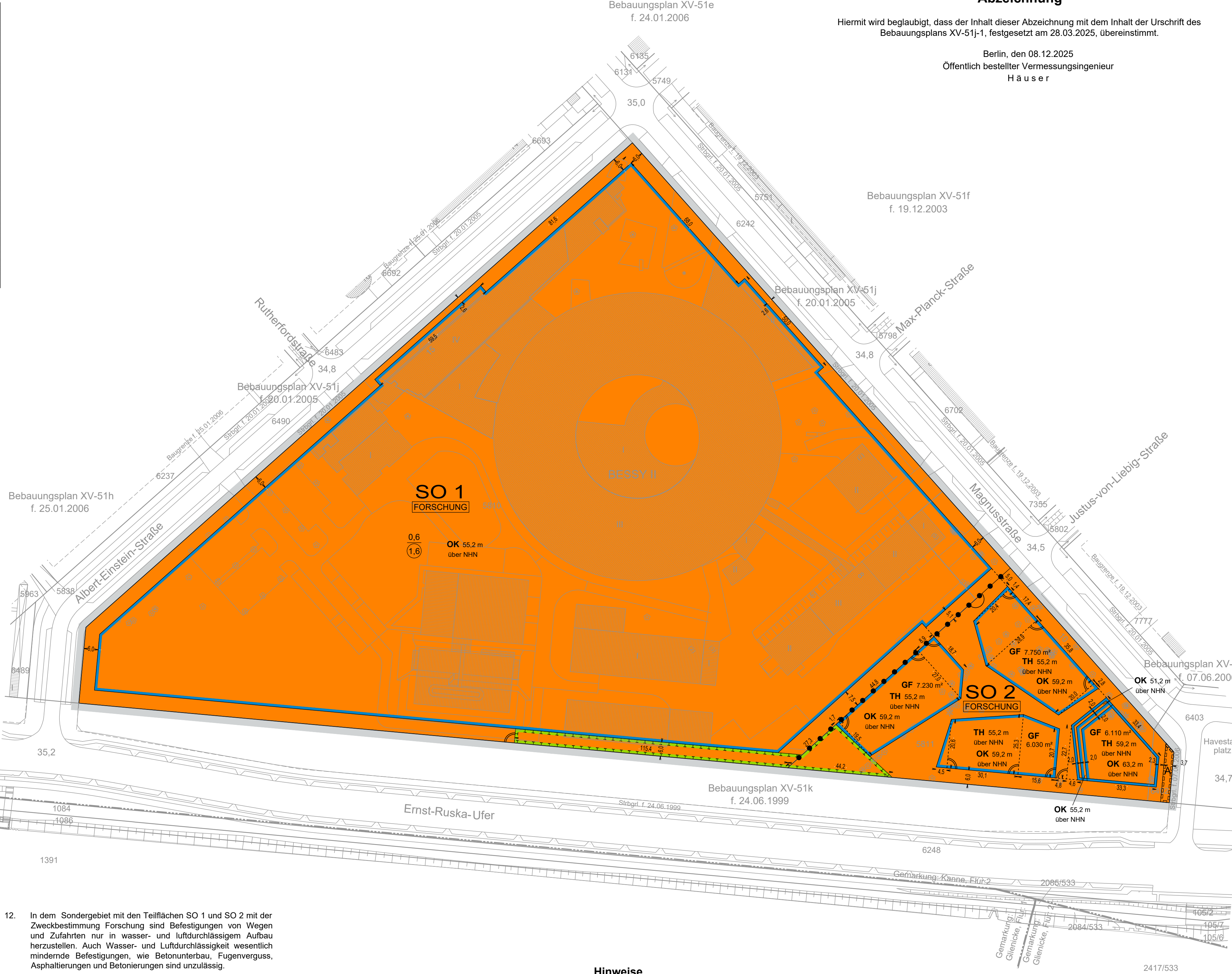
2. Als zulässige Grundfläche wird für die Teilfläche SO 2 des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.
5. Innerhalb der Teilfläche SO 1 des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung können oberhalb der festgesetzten Oberkante die Errichtung von technischen Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückbleiben. Technische Dachaufbauten mit einer Höhe von mehr als 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante sind zusammenzufassen und einzuhausen. Die Pflicht zur Einhausung gilt nicht für Antennen.
6. Innerhalb der Teilfläche SO 2 des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an der Baugrenze zurückbleibt.

Weitere Arten der Nutzung

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilfläche SO 1 des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilfläche SO 2 des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung können Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze nur in einem Abstand von mindestens 6 m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zugelassen werden. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Grünfestsetzungen

9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Die Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen, sofern diese insgesamt nicht mehr als 50% der Dachflächen einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den baulichen Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



Hinweise

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

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 9, 10, 11, 13, 14 und 16 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Aus Gründen des Artenschutzes werden zum Schutz vor Vogelschlag an spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen wirksame, in der Begründung genannte Maßnahmen empfohlen, um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden.

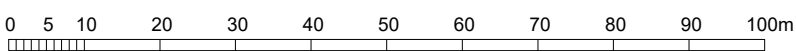
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung einer insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Beleuchtung zu empfehlen (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht oder Natriumdampf-Lampen, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß).

Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 7545 erfasst.

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: Juli 2015, aktualisiert Oktober 2023
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Maßstab 1 : 1000



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-51j-1, festgesetzt am 28.03.2025, übereinstimmt.

Berlin, den 08.12.2025
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Häuser

Bebauungsplan XV-51j-1

für die Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
Berlin-Johannisthal/Adlershof nördlich des Ernst-Ruska-Ufers, südöstlich
der Albert-Einstein-Straße, südwestlich der Magnusstraße und westlich
des Havestadtplatzes
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		
Kleinstedlungsgebiet	(S 2 BauVO)	WS Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(S 3 BauVO)	WR Grundfläche
Algemeines Wohngebiet	(S 4 BauVO)	WA Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(S 5 BauVO)	WB als Höchstmaß
Dorfgebiet	(S 6 BauVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(S 7 BauVO)	MG Mischbauweise
Urbanes Gebiet	(S 8 BauVO)	MU Offene Bauweise
Kerngebiet	(S 9 BauVO)	MK Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(S 10 BauVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	(S 11 BauVO)	GI Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(S 12 BauVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(S 13 BauVO)	WO WOCHENENDHAUSEGEBIET
Bauweise	(S 14 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 15 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 16 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 17 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 18 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 19 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 20 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 21 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 22 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 23 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 24 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 25 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 26 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 27 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 28 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 29 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 30 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 31 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 32 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 33 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 34 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 35 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 36 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 37 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 38 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 39 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 40 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 41 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 42 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 43 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 44 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 45 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 46 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 47 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 48 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 49 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 50 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 51 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 52 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 53 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 54 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 55 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 56 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 57 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 58 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 59 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 60 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 61 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 62 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 63 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 64 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 65 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 66 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 67 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 68 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 69 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 70 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 71 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 72 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 73 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 74 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 75 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 76 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 77 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 78 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 79 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 80 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 81 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 82 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 83 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 84 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 85 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 86 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 87 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 88 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 89 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 90 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 91 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 92 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 93 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 94 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 95 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 96 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 97 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 98 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 99 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise
Bauweise	(S 100 BauVO)	GR Geschlossene Bauweise

Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

Berlin, den 05.12.2023

Berlin, den 09.07.2024
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Abteilung II

Häuser

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Kühne

Abteilungsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 22. November 2017 wurde in der Zeit vom 7. Dezember 2023 bis einschließlich 15. Januar 2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 09.07.2024

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

Kühne

Abteilungsleitung

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 19.12.2024 erhalten.

Der Bebauungsplan ist aufgrund 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.

Ausgefertigt: Berlin, den 28.03.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian Gaebler

Senator

Die Verordnung ist am 24.04.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 202 verkündet worden.

XV-51j-1