

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbetriebe nicht zulässig.
- 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 Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen im WA1 bis zu einer Fläche von 1.400 m² und im WA3 bis zu einer Fläche von 2.810 m² unberücksichtigt.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wohnwegen, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauuntersuchungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, nicht überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A₁ und A₂, A₂ und A₃, A₃ und A₄, A₄ und A₅, A₅ und A₆, A₆ und A₇, A₇ und A₈, A₈ und A₉, A₉ und A₁₀, A₁₀ und A₁₁, A₁₁ und A₁₂, A₁₂ und A₁₃, A₁₃ und A₁₄ die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Stellplätze nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind maximal fünf Stellplätze zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 auf den 4,0 m tiefen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die zu erhaltenden Bäume bei Abgang mit einem einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zu erhaltenden Laubbäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 einzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen, Dachterrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf höchstens 50 vom Hundert einnehmen. Dachterrassen dürfen maximal 25 vom Hundert der nicht begrünten Flächenanteile einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigungen von Wegen mit Wasser- und luftdruckelastischem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdruckelastigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen. Die Niederschlagswasser sind zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungssysteme sind zu begrünen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm ist entlang der Karl-Ziegler Straße zwischen den Punkten A₂, A₃, A₄, A₅, A₆, A₇, A₈, A₉, A₁₀, A₁₁, A₁₂, A₁₃ und A₁₄ vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind oberhalb des V. Vollgeschosses zwischen den Punkten A₂, A₃, A₄ und A₂₂ vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen bauliche Schallschutzmaßnahmen wie allseitig geschlossene verglaste Vorbauten in einer Mindestdtiefe von 0,5 m zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A₁₅ und A₁₆, A₁₇ und A₁₈ sowie A₁₉ und A₂₀ sowie entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse bis zu einer Tiefe von 22 m gemessen von der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie generell im allgemeinen Wohngebiet WA3 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_w(gel)) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 30 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien oder in den Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_w(erf) folgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1998 (16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A₁₅ und A₁₆, A₁₇ und A₁₈ sowie A₁₉ und A₂₀ und im allgemeinen Wohngebiet WA3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind und Wohnungen derer Aufenthaltsräume nur entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A₁₅ und A₁₆, A₁₇ und A₁₈ sowie A₁₉ und A₂₀ sowie nur entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse orientiert sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind und/oder deren Aufenthaltsräume nur entlang der Hermann-Dorner-Allee und entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A₁₅ und A₁₆, A₁₇ und A₁₈ sowie A₁₉ und A₂₀ sowie nur entlang der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse orientiert sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. müssen 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 den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.

17. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung auf der Fläche mit einer zulässigen Anzahl von fünf Vollgeschossen bis zur Errichtung einer durchgehend geschlossenen Bebauung auf der Fläche mit einer zwingenden Anzahl von fünf Vollgeschossen zwischen den Punkten A₁₄ - A₂₁ unzulässig.

18. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S₁-S₂ und S₃-S₄-S₅ ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

19. 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 Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XV-55a-1-2, festgesetzt am 23.11.2018, übereinstimmt.

Dipl.-Ing. Stefana Pech
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

In diese Abzeichnung sind die Änderungen vom 20. September 2017 eingearbeitet.

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: Juli 2015, mit Ergänzungen ÖbVI Pech vom 27.06.2017
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baue, Bauten, Baugruppen, Höhe baulicher Anlagen		Erläuterungen	
Kleindensiedlungsgebiet	(3,2 BauNVO)	WS Grundflächenzahl	2,6 0,4
Reines Wohngebiet	(3,3 BauNVO)	WR Grundfläche	2,6 GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	(3,4 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse	2,6 III - V
Besonderes Wohngebiet	(3,4a BauNVO)	WB als Höchstmaß	2,6 III - V
Dortgebiet	(3,5 BauNVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß	2,6 I - V
Mischgebiet	(3,6 BauNVO)	MI offenes Baugebiet	2,6 I - V
Kerngebiet	(3,7 BauNVO)	KK Nur Einzelhäuser zulässig	2,6 I - V
Gewerbegebiet	(3,8 BauNVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig	2,6 I - V
Industriegebiet	(3,9 BauNVO)	GI Nur Ausgaragen zulässig	2,6 I - V
Sondergebiet (Erholung)	(3,10 BauNVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	2,6 I - V
Sonstiges Sondergebiet	(3,11 BauNVO)	SO Geschlossene Bauweise	2,6 I - V
Beschreibung der Zahl der	2,6	UNIVERSITÄT	2,6 I - V
Wohnungen (3,11a Nr.8 BauNVO)	2,6	WR 200	2,6 I - V
Geschlossflächenzahl	2,6	als Höchstmaß	2,6 I - V
als Mindest- und Höchstmaß	2,6	als Höchstmaß	2,6 I - V
Geschlossene Fläche	2,6	als Höchstmaß	2,6 I - V
als Höchstmaß	2,6	GF 500m²	2,6 I - V
als Mindest- und Höchstmaß	2,6	GF 100m²	2,6 I - V
Baumreizezahl	2,6	als Mindest- und Höchstmaß	2,6 I - V
Baumreize	2,6	BM 4000m²	2,6 I - V
Flächen für den Gemeinbedarf	2,6	Flächen für Sport- und Spielanlagen	2,6 I - V
JUGENDFREIZEITGEHÖR	2,6	Verkehrsfußflächen	2,6 I - V
Straßenverkehrsfläche	2,6	Straßenbegrenzungsfläche	2,6 I - V
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	2,6	Bereich ohne Einfahrt	2,6 I - V
öffentliche Parkfläche	2,6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	2,6 I - V
Private Verkehrsfläche	2,6	Öffentliche und private Grünflächen	2,6 I - V
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abflagerungen	2,6	Öffentliche und private Grünflächen	2,6 I - V
UMSPANNWERK	2,6	Fläche für die Landwirtschaft	2,6 I - V
Fläche für Wald	2,6	Wasserfläche	2,6 I - V
Fläche für Wald	2,6	Wasserfläche	2,6 I - V
Oberfläche Hauptversorgungsleitungen	2,6	Fläche für Wald	2,6 I - V
Hochspannungsleitung	2,6	Wasserfläche	2,6 I - V
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,6	Umzengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	2,6 I - V
Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2,6	Umzengung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1 Satz 2	2,6 I - V
Umzengung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft	2,6	Umzengung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungsstoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	2,6 I - V
Umzengung der von der Bebauung festzuhaltenden Flächen	2,6	Umzengung der Flächen für die Landwirtschaft	2,6 I - V
Besondere Nutzungszweck von Flächen	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Schiffiche	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Mit Geb. Fahr- und Leitungsrechten zu bewirtschaftende Flächen	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Umzengung der Flächen für	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Bestplätze	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gärten	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Gemeinschaftsflächen	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gemeinschaftsflächen	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Naturschutzgebiet	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Landschaftsutzgebiet	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Naturdenkmal	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Geschützter Landschaftsbestandteil	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Erhaltungsbereich	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gebäude	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Stellplatz	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Garage	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Teilstellplatz	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Kontrollplatz	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Parkhaus	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Unterschiedliches Bauwerk	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Brücke	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gewässer	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Geländehöhe, Straßenhöhe	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Laubbaum, Nadelbaum	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Schmitten	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Zahn, Hecke	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Hochspannungsleitung	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Landesgrenze (Bundesland)	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Bachgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Ortsbegrenzung	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Gemarkungsgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Flurgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wald	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6	Umzengung der Flächen für Wasserfläche	2,6 I - V
Flutgrenze	2,6</		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
für die Abteilung IV

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 22.02.2018 erhalten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 23.11.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Verordnung ist am 15.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.681 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1000