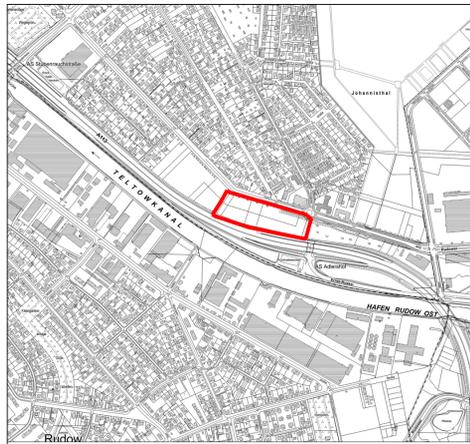


Bebauungsplan XV-58bb-1

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Johannisthal/Adlershof", Grundstück Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-58bb-1, festgesetzt am 15.08.2024, übereinstimmt. Das Deckblatt vom 21.07.2023 wurde in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Berlin, den 16.10.2024
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Übersichtskarte 1 : 10.000
Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin (K5) 1:5.000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ dient vorrangig der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Sortimentenliste textliche Festsetzung Nr. 2,
 - Büronutzungen,
 - Ladestellen für Elektromobilität,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - die dem Sondergebiet zugeordneten Lager- und Stellplätze,
 - Vergnügungsstätten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren“ zulässig. Das Verhältnis von maximaler Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche beträgt 0,35.

Folgende zentrenrelevante Randsortimente, die dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind und mit diesem räumlich im Zusammenhang stehen, sind zulässig, wenn ihr Anteil nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreitet:

- medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- aus einer Unterklasse: Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- aus einer Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke.

Folgende zentrenrelevante Nebensortimente, die dem Hauptsortiment sachlich nicht zugeordnet sind, sind zulässig, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche insgesamt nicht mehr als 10 %, einschließlich dem Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente, überschreitet:

- Apotheken,
- übrige sonstige zentrenrelevante Sortimente (siehe Anhang 1 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 20.12.2019, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 17. Januar 2020, S. 254)

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Freizeitanlagen und Dienstleistungen“ 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 (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB			
Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht	
SO	64	49	

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren D und F erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM: E: 33398743; N: 5809826)				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	LEK, zus. Tag	LEK, zus. Nacht
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

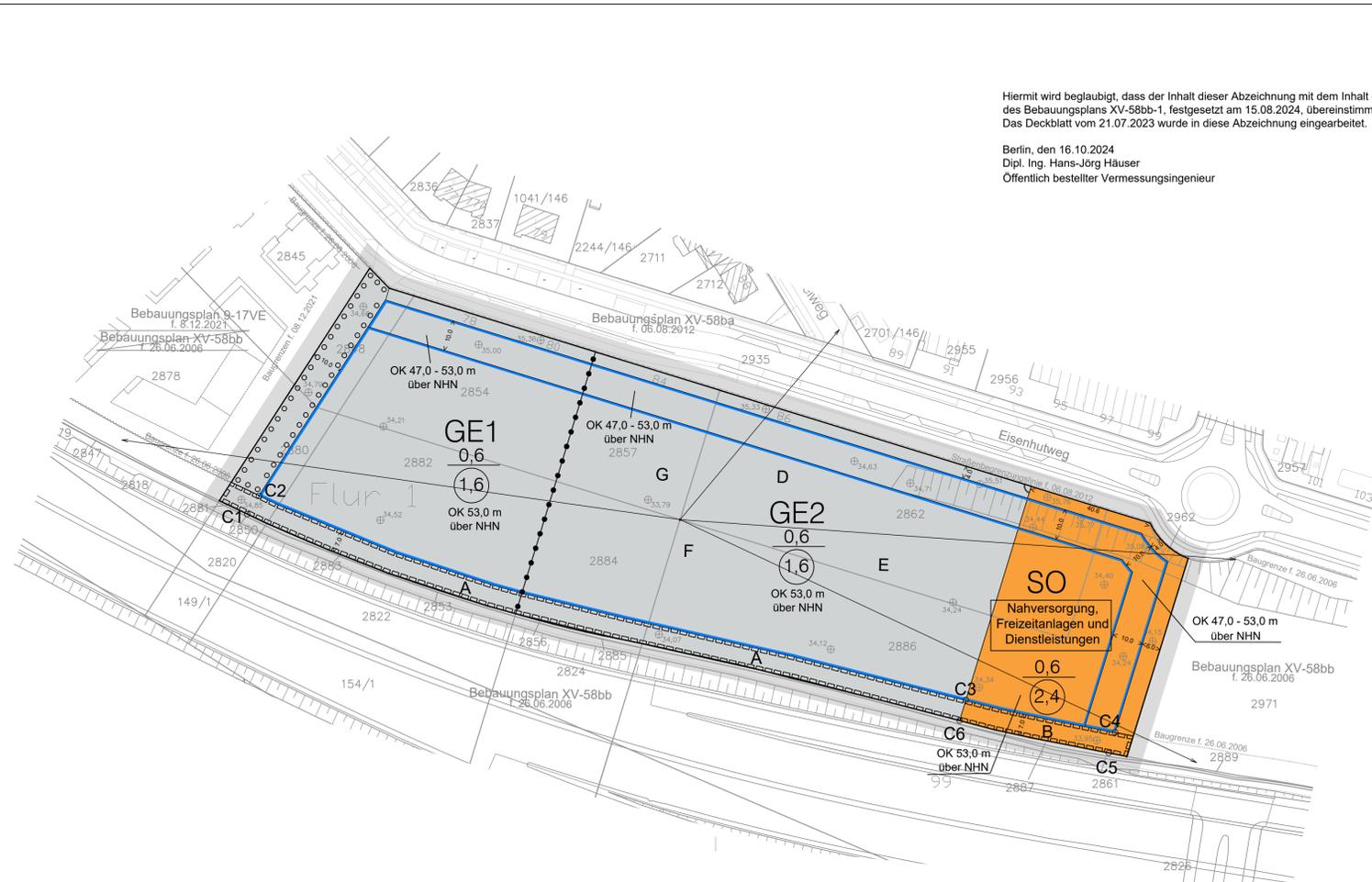
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordnete Bestandteile dieser Nutzung sind.

- In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Lagerplätze und Tankstellen können 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 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellebetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).



Maß der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten können innerhalb der Bereiche mit einer Höhe bauliche Anlagen von 47,0 m über NHN bis 53,0 m über NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sind.
- In den Baugebieten können außerhalb der Bereiche mit einer Höhe baulicher Anlagen von 47,0 m über NHN bis 53,0 m über NHN Ausnahmen von der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 57,0 m über NHN zugelassen werden, wenn die festgesetzten Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1 und Fahrradstellplätze.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Im Plangebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingenterierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB			
Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht	
GE1	58	39	
GE2	60	41	

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren D und F erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB (Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM: E: 33398743; N: 5809826)				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	LEK, zus. Tag	LEK, zus. Nacht
D	39°	93°	3	4
E	93°	117°	0	0
F	117°	277°	4	6
G	277°	39°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Grünordnerische Festsetzungen

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist in den Gewerbegebieten mit mindestens 8 Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Ebenere Stelplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dies gilt nicht für die Stellplätze auf der Fläche C1-C2-C3-C4-C5-C6-C1.

- In den Baugebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach textlicher Festsetzung Nr. 15 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen.

- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsfelder. Der Anteil für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsfelder darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

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

- Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis 19 sowie 23 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStRG der Bundesautobahn A 113. Bauvorhaben im Bereich von 0 bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 1 FStRG des Fernstraßen-Bundesamtes. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100 m bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 5 FStRG).

Die Flächen A und B (220-kV-Leitung) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Die DIN 45691:2006-12 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdacht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird erneut bescheinigt.

Berlin, den 05.07.2024
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 03.06.2022
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: ALKIS-Flurkarte Liegenschaftskataster, Januar 2021
Bestandsaufnahme Höheninformation: 23.08.2019
Koordinatensystem: ETRS89/ UTM; Höhensystem DHHN2016

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinwohngelände	z.B. KW
Reines Wohngebiet	z.B. RW
Allgemeines Wohngebiet	z.B. AW
Besonderes Wohngebiet	z.B. BW
Dortgebiet	z.B. DW
Mischgebiet	z.B. MW
Urbanes Gebiet	z.B. UW
Kampfbau	z.B. KW
Gewerbegebiet	z.B. GW
Industriegebiet	z.B. IW
Sondergebiet (Erholung)	z.B. SE
Sonstiges Sondergebiet	z.B. SO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
Geschosflächenzahl	z.B. GF
als Höchstmaß	z.B. GF max
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF min/max
Baumasszahl	z.B. BM
Baumasse	z.B. BM max
Flächen für den Gemeinbedarf	
Verkehrflächen	z.B. V
Stadterweiterungsfläche	z.B. SE
Private Verkehrsfläche	z.B. SV
öffentliche Verkehrsfläche	z.B. OV
Privater Verkehrsfläche	z.B. PV
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen	
Abfallentsorgung	z.B. A
Abwasserbeseitigung	z.B. AW
Abanlage	z.B. AB
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	
Hochspannungseitung	z.B. H
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft	z.B. B
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. B1
Anpflanzen von Bäumen	z.B. B2
sonstigen Bepflanzungen	z.B. B3
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. N
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. U
Umgrenzung der von der Bebauung heizbaren Flächen	z.B. H
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B. L
Schiffliche	z.B. S
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu betretende Flächen	z.B. F
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	z.B. ST
Garagen	z.B. G
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. GS
Gemeinschaftsgaragen	z.B. GG
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	z.B. LS
Naturdenkmal	z.B. ND
Geschütztes Landschaftsabschnittsdenkmal	z.B. GL
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. E
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. G
Nachrichtliche Übernahme	
Wasserfläche	z.B. W
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	z.B. WS
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. L
Umgrenzung der Flächen, deren Böden einseitig mit unmetallführenden Stoffen belastet sind	z.B. B
Bahntrasse	z.B. B
Eintragungen als Vorschlag	
Hochstraße	z.B. H
Tierstraße	z.B. T
Bühne	z.B. B
Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. I
Kinderplatz	z.B. K
Planunterlage	
Landsgrenze (Bundesland)	z.B. L
Bezirksgrenze	z.B. B
Ortsbürgergrenze	z.B. O
Gemeindegrenze	z.B. G
Flurgrenze	z.B. F
Flurstücksgrenze	z.B. FL
Grundstücknummer, Flurstücknummer	z.B. G, FL
Grundstücknummer	z.B. G
Haus-, Stützpunkt-, Bordkarte	z.B. H, S, B
Baulinie, Baugrenze	z.B. B
Stadterweiterungsfläche	z.B. SE

Verkehrflächen	
Stadterweiterungsfläche	z.B. SE
Bereich ohne Ausfahrt	z.B. SE
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. SE
Öffentliche Verkehrsfläche	z.B. OV
Private Verkehrsfläche	z.B. PV
Flächen für die Landwirtschaft	z.B. L
Flächen für Wald	z.B. W
Wasserfläche	z.B. W
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. B1
Anpflanzen von Bäumen	z.B. B2
sonstigen Bepflanzungen	z.B. B3
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. N
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. U
Umgrenzung der von der Bebauung heizbaren Flächen	z.B. H
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B. L
Schiffliche	z.B. S
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu betretende Flächen	z.B. F
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	z.B. ST
Garagen	z.B. G
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. GS
Gemeinschaftsgaragen	z.B. GG
Nachrichtliche Übernahme	
Wasserfläche	z.B. W
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	z.B. WS
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. L
Umgrenzung der Flächen, deren Böden einseitig mit unmetallführenden Stoffen belastet sind	z.B. B
Bahntrasse	z.B. B
Eintragungen als Vorschlag	
Hochstraße	z.B. H
Tierstraße	z.B. T
Bühne	z.B. B
Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. I
Kinderplatz	z.B. K
Planunterlage	
Landsgrenze (Bundesland)	z.B. L
Bezirksgrenze	z.B. B
Ortsbürgergrenze	z.B. O
Gemeindegrenze	z.B. G
Flurgrenze	z.B. F
Flurstücksgrenze	z.B. FL
Grundstücknummer, Flurstücknummer	z.B. G, FL
Grundstücknummer	z.B. G
Haus-, Stützpunkt-, Bordkarte	z.B. H, S, B
Baulinie, Baugrenze	z.B. B
Stadterweiterungsfläche	z.B. SE

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzensymbole, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist und die Flurschreibverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 03.06.2022
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II für Wohnungsbauprojekte äußere Stadt
Böhme
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.06.2022 bis einschließlich 20.07.2022 öffentlich ausliegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 22.02.2024 erhalten.

Berlin, den 24.07.2024
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
Kühne
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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 15.08.2024
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Gaebler
Senator
Die Verordnung ist am 13.09.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 514 verkündet worden.

XV-58bb-1



Maßstab 1 : 1.000