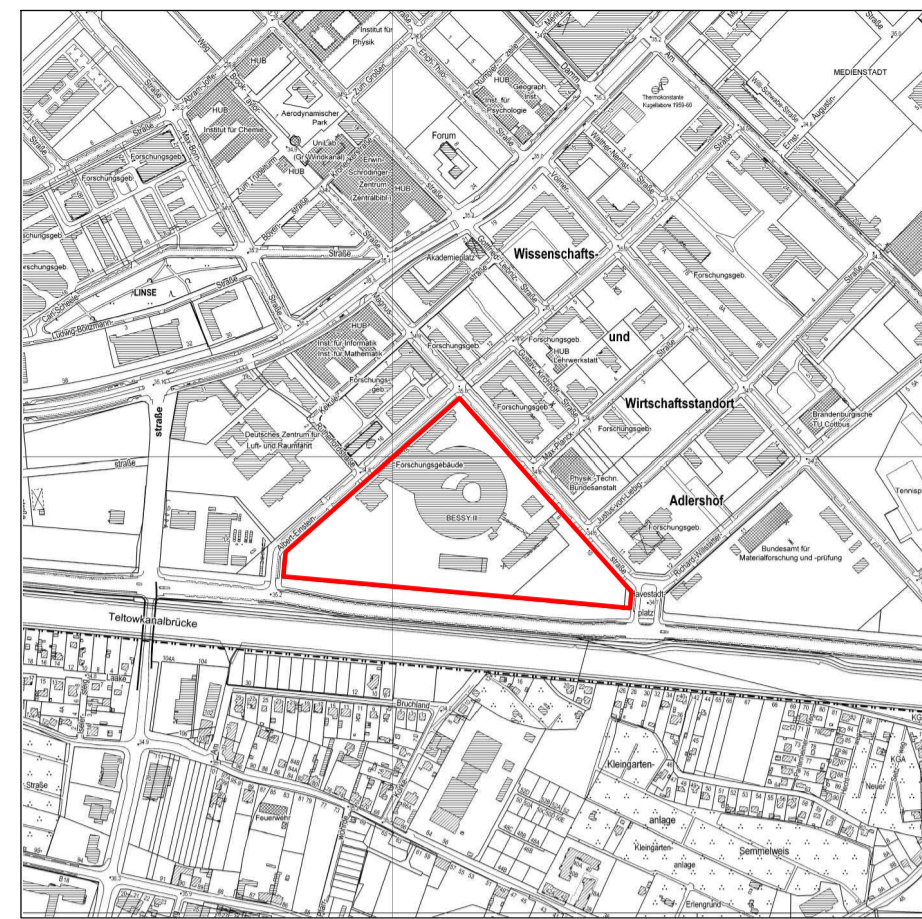


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet - 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).

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.

3. 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 20 % überschritten werden.

4. Im Sondergebiet - Forschung - können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Dachkante zurückgesetzt sind.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze unzulässig.

6. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15 auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfelder. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder darf höchstens 30 % betragen.

9. 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 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

10. Im Sondergebiet - Forschung - 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.

11. Im Sondergebiet - Forschung - ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

12. Im Sondergebiet - Forschung - sind für das anfallende Niederschlagswasser Versicherungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versicherungsanlagen sind zu begrünen.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang des Ernst-Ruska- Ufers resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen in Wohnungen
- 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-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,N sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

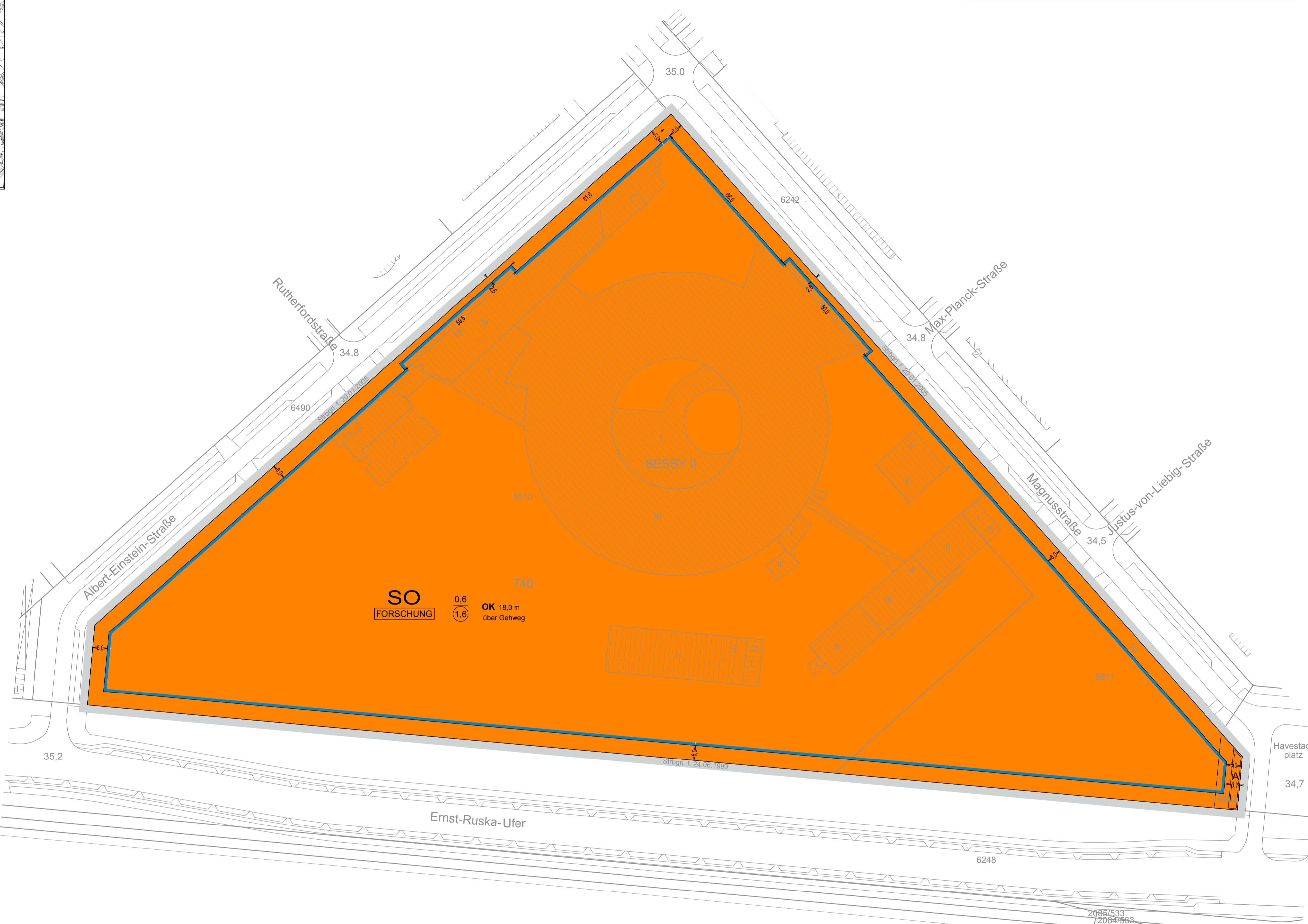
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 7, 8, 9, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Entwurf vom 04.05.2018

Noch nicht rechtsverbindlich!



Bebauungsplan XV-51j-1

für eine Teilfläche zwischen Magnusstraße, Albert-Einstein-Straße und Ernst Ruska-Ufer im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kernsiedlungsgebiet	§ 2 BauNVO	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III - V
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III - V
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	MI	zwingend	z.B.	V
Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO	MU	Offene Bauweise	z.B.	O
Kerngebiet	§ 7 BauNVO	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	1
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	2
Industriegebiet	§ 9 BauNVO	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	3
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauNVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	4
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO	SO	Geschlossene Bauweise	z.B.	g
		UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. Abs. 3 Satz 1 BauNVO	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 a 6 BauNVO	WR	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. Abs. 3 Satz 1 BauNVO	
Geschossflächenzahl	z.B.	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. Abs. 3 Satz 1 BauNVO	
als Höchstmaß	z.B.	TH	als Höchstmaß	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	FH	Trahlhöhe	z.B.	FH 32,5 m über NN
Geschossfläche	z.B.	OK	Finshöhe	z.B.	OK 124,5 m über NN
als Höchstmaß	z.B.	OK	Oberkante	z.B.	OK 116,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 124,5 m über NN
Baumessenzahl	z.B.	BM	zwingend	z.B.	BM 4000 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Stadtenneufestsetzung	z.B.	VERKEHRSLINIEN	Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	OFFENTLICHE PARKANLAGE	Stadtenneufestsetzungen		
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	PRIVATE BAUERKLEINGARTEN	Bereich ohne Einfahrt		
Private Verkehrsfläche	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ausfahrt		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
z.B. Glasrücklager	z.B.	TRAFOSTATION	Fläche für die Landwirtschaft		
z.B. Trafostation	z.B.	FLÄCHE FÜR WALD	Wassersfläche		
z.B. Wassersfläche	z.B.	ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, SCHUTZ UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	AKTIV	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der von der Bebauung beizuhaltenden Flächen	z.B.	HOTEL	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Schiffahrtsfläche	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Naturschutzgebiet	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Landschaftsschutzgebiet	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Naturdenkmal	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Erhaltungsbereich	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Gebäude	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Stützpunkt	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Garage	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Tiefgarage	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Kinderspielfeld	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Parkhaus	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Unterirdische Garage (z.B. Tiefgarage)	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Brücke	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Gewässer	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Laubbaum, Nadelbaum	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Splachstein	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Zahn, Hecke	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Hochspannungsmast	z.B.	GEWÄSSER	Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzensymbole, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796) und die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 96), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am zugestimmt.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung IV

Abteilungsleiter
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 Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

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

XV-51j-1

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 1000

