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.

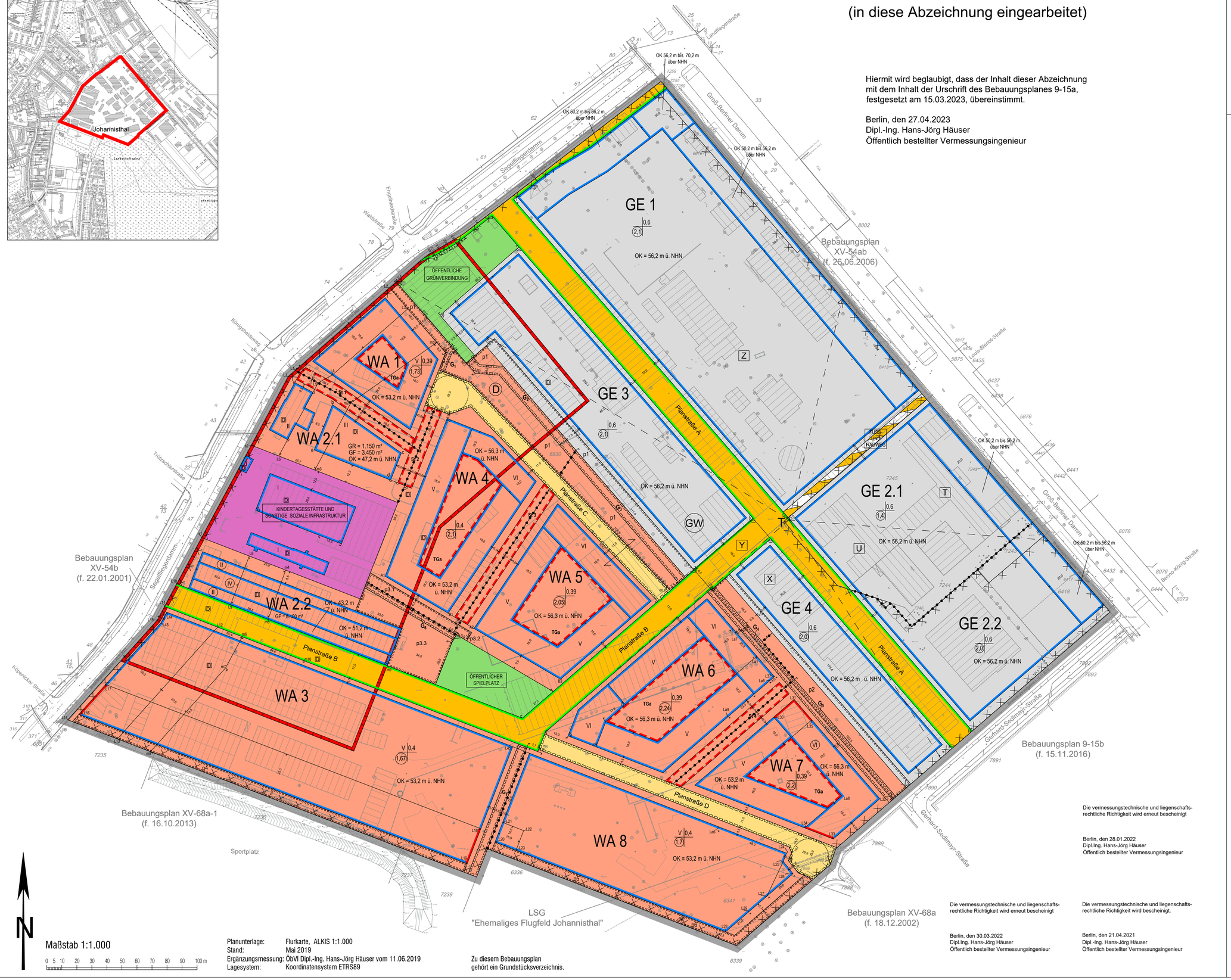
Berlin, den 27.04.2023
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - ,B WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - ,B TENNIS-ZENTRUM
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WR / ZWO
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß (5) GFZ
  - als Mindest- und Höchstmaß (2,0 – 5) GFZ
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß GF 1200m²
  - als Mindest- und Höchstmaß GF 400m² bis 1200m²
- Baumassenzahl (10) BMZ
- Baumasse BM 4000m³
- Grundflächenzahl 0,4 GRZ
- Grundfläche GR 1050m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß (III)
  - als Mindest- und Höchstmaß (IV – V)
  - zwingend (II)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Abweichende Bauweise a
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß (TH 12,4m über NHN)
  - Traufhöhe (FH 15,5m über NHN)
  - Firsthöhe (OK 31,7m über NHN)
  - Oberkante (OK 116,8m bis 124,3m über NHN)
  - als Mindest- und Höchstmaß (OK 124,3m über NHN)
  - zwingend
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - ,B KINDERTAGESSTÄTTE UND SONSTIGE SOZIALE INFRASTRUKTUR
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P
  - ,B FUSS- UND RADWEG
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- ,B UMSPANNWERK
- ,B Gasdruckregler GD

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
- ,B ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
- ,B PRIVATE GRÜNFLÄCHENÄMTER
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege der Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besondere Nutzungsweise von Flächen
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsstellplätze
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse)
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse)
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsfeldgaragen (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsanlagen
- Richtungspfeiler für Zusatzkontingente

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Geschosszahl und Zeichnung)
- Wirtschafts-, Industriegebäude
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN – 3,5)
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer 60, 29/1 Flur 10
- Grundstücksnummer 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, 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) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Maßstab 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte, ALKIS 1:1.000
Stand: Mai 2019
Ergänzungsmessung: ÖbVI Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser vom 11.06.2019
Lagesystem: Koordinatensystem ETRS89

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird erneut bescheinigt

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

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird erneut bescheinigt

Berlin, den 30.03.2022
Dipl.Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 21.04.2021
Dipl.-Ing. Hans-Jörg Häuser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sondereferat Wohnungsbau SoWo
gez. Lars Loebner
Referatsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 öffentlich ausgelegt sowie mit Deckblatt vom 28.01.2022 in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 22.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan mit Deckblättern vom 28.01.2022 und vom 30.03.2022 am 15.12.2022 zugestimmt.

Berlin, den 17.01.2023

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

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

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.