

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Vergnügungstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im urbanen Gebiet MU 1b dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 140 m² zulässiger Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erreicht wird.
 - Im urbanen Gebiet MU 2a dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 155 m² zulässiger Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erreicht wird.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 1a darf die zulässige Grundfläche 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 0,8 überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 2a und WA 2b darf die zulässige Grundfläche 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 0,8 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**
- Bauweise**
 - Im Baugebiet MU 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entlang der Linie zwischen den Punkten O1 und O2 dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten kann ein Vortreten von Balkonen um bis zu 2 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Immissionsschutz**
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 resultierende bewertete Schalldruck-Maße (erf. R_{LA}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{LA} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldruckmaßbestimmungen von 04. Februar 1997 (24. BImSchV) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{TA} und für die Nacht L_{NA} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Textliche Festsetzungen:

- In den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten sind die Dächer von Tiefgaragen und Garagen grüner anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über den Tiefgaragen und Garagen muss mindestens 70 cm betragen. Die Verpflanzung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
- Die Fläche mit der Bezeichnung Q ist mit mindestens 15 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16 cm zu bepflanzen. Die Verwendung kleinerer Arten ist zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume können auf die Baumpflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 5.4 angerechnet werden.
- Ebenere Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume sind auf die Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 5.4 anzurechnen.

Textliche Festsetzungen:

- Die mit O bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Gehölzflächen mit Arten der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 (Anlage 1 vom 06.11.2018) anzulegen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die mit P bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Langgraswiesen mit Arten der beigefügten Pflanzliste Nr. 2 (Anlage 1 vom 06.11.2018) anzulegen. Die Kräuter und Gräser sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Fläche mit der Bezeichnung Y ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten.
 - Die Fläche mit der Bezeichnung Z ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten wird als Höhenlage eine Höhe von 35,7 m über NHN festgesetzt.

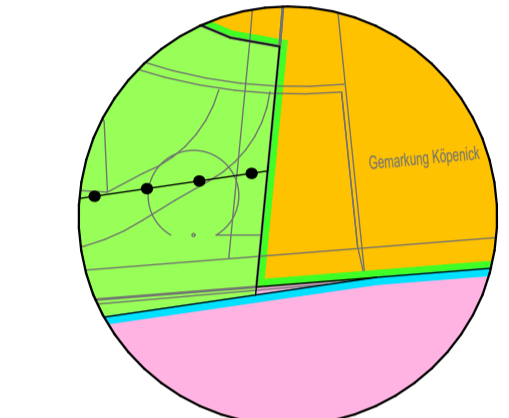
- In den urbanen Gebieten sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Garagen, deren Oberkante eine Höhe von 37,09 m über NHN nicht überschreitet.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Garagen, deren Oberkante eine Höhe von 37,09 m über NHN nicht überschreitet sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer.
- Innerhalb der Fläche X ist zwischen Planstraße und Wendenschloßstraße eine 3 m breite Durchwegung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweise:

Zu diesem Bebauungsplan gehören als Bestandteile die Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 aus Anlage 1 der Begründung, vom 06.11.2018.

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.4, 5.5 und 5.6 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung als Anlage 2 beigefügten Pflanzliste vom 08.11.2018 empfohlen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.



Nebenzzeichnung - M: 1 : 250 Baugrenze und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1



ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Umschrift des Bebauungsplans 9-50a, festgesetzt am 15.09.2021, übereinstimmt.
Berlin, den 21.09.2021

gez. Wiew

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Änderungen vom 18.01., 31.03. und 04.05.2021 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

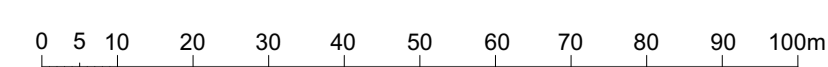
Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 20.08.2020

gez. Wiew

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 9-50a

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem, August 2020 und Ergänzungsmessungen, März 2019

Koordinatensystem: ETRS 89

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan 9-50a

für die Grundstücke
Gartenstraße 74, Charlottenstraße 1, Wendenschloßstraße 142, 152, 158/174 sowie eine Teilfläche der Spree-Oder-Wasserstraße (Dahme) auf den Flächen des ehemaligen Funkwerks Köpenick

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinstwohngest. (G 2 BauVVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (G 3 BauVVO)	WR	Geschossfläche	z.B. GF 27.500 m²
Allgemeines Wohngebiet (G 4 BauVVO)	WL	Zahl der Hörschüsse	z.B. III-V
Besondere Wohngebiete (G 5 BauVVO)	WB	als Höchstmaß	
Dorfgebiet (G 6 BauVVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	
Mischgebiet (G 7 BauVVO)	MI	zwingend	
Urbanes Gebiet (G 8 BauVVO)	MU	Offene Bauweise	z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Kerngebiet (G 9 BauVVO)	KL	als Höchstmaß	z.B. FH 53,5 m über NHN
Gewerbegebiet (G 10 BauVVO)	GE	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 124,5 m über NHN
Industriegebiet (G 11 BauVVO)	GI	Baumessenzahl	z.B. OK 116,0 bis 124,5 m über NHN
Sondergebiet (Erholung) (G 12 BauVVO)	SO	Baumesse	z.B. BM 4000 m
Sonstiges Sondergebiet (z.B. G 13 BauVVO)	SO		
Bauweise			
Bauweise (z.B. Abs 2 Satz 1 BauVVO)			
Baugrenze (z.B. Abs 3 Satz 1 BauVVO)			
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwärtungen (z.B. Abs 3 Satz 3 BauVVO)			
Abweichende Bauweise (z.B. Abs 4 BauVVO)			
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
Baumessenzahl			
Baumesse			

Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Stadteinwohner		Stadteinwohner	
Stadteinwohner		Stadteinwohner	
Stadteinwohner		Stadteinwohner	

Verkehrsmittel

Verkehrsflächen		Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
z.B. öffentliche Parkfläche		z.B. öffentliche Parkfläche	
Private Verkehrsflächen		Private Verkehrsflächen	
z.B. Gasdruckregler		z.B. Gasdruckregler	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen		Flächen für Versorgungsanlagen	
z.B. Gasdruckregler		z.B. Gasdruckregler	

Öberirdische Hauptversorgungsleitungen

Abgrenzung von Flächen mit Bindungen		Abgrenzung von Flächen mit Bindungen	
Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	
Anpflanzen von Bäumen		Anpflanzen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Abgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		Abgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	
Besondere Nutzungszwecke von Flächen		Besondere Nutzungszwecke von Flächen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Stellplätze		Stellplätze	
Garagen		Garagen	
Tiefgaragen		Tiefgaragen	
Gemeinschaftsstellplätze		Gemeinschaftsstellplätze	
Kinderplayplatz		Kinderplayplatz	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Wohn- oder öffentliches Gebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus		Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Gewässer		Gewässer	
Gründfläche, Straßenhöhe		Gründfläche, Straßenhöhe	
Laubbäume, Nadelbäume		Laubbäume, Nadelbäume	
Nadelnadel (Laub-, Nadelbaum)		Nadelnadel (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein		Schornstein	
Zaun, Hecke		Zaun, Hecke	
Hoehopungsmast		Hoehopungsmast	

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet		Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet		Landschaftsschutzgebiet	
Naturschutz		Naturschutz	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Geschützter Landschaftsbestandteil	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gemeinnützige (Einzel-) Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Gemeinnützige (Einzel-) Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erhaltungsbereich		Erhaltungsbereich	
Wasserfläche		Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassererschließung)		Wasserschutzgebiet (Grundwassererschließung)	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind		Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Bahnanlage		Bahnanlage	
Straßenbahn		Straßenbahn	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Gebäude	
Stellplatz		Stellplatz	
Garage		Garage	
Gemeinschaftsstellplätze		Gemeinschaftsstellplätze	
Kinderplayplatz		Kinderplayplatz	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Wohn- oder öffentliches Gebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus		Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Gewässer		Gewässer	
Gründfläche, Straßenhöhe		Gründfläche, Straßenhöhe	
Laubbäume, Nadelbäume		Laubbäume, Nadelbäume	
Nadelnadel (Laub-, Nadelbaum)		Nadelnadel (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein		Schornstein	
Zaun, Hecke		Zaun, Hecke	
Hoehopungsmast		Hoehopungsmast	

Planunterlage

Landschaftszone (Bundesland)		Landschaftszone (Bundesland)	
Bochsgrenze		Bochsgrenze	
Ortsausgangslinie		Ortsausgangslinie	
Gemeindegrenze		Gemeindegrenze	
Flurgrenze		Flurgrenze	
Flurstücksgrenze		Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurstücknummer		Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Mauer, Stützmauer		Mauer, Stützmauer	
Bordkante		Bordkante	
Baulinie, Baugrenze		Baulinie, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie		Straßenbegrenzungslinie	
Laubbäume, Nadelbäume, oberirdische Fernwärmelastungen		Laubbäume, Nadelbäume, oberirdische Fernwärmelastungen	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798) und die Flächennutzungsverordnung (FlächNutzV) vom 15. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Mai 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 20.08.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

Sebastian Scheel
Senator

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 13.10.2020 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 17.06.2021 erhalten.

Berlin, den 29.07.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

Lars Loebner
Referatsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 15.09.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sebastian Scheel
Senator

Die Verordnung ist am 30.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1109 verkündet worden.