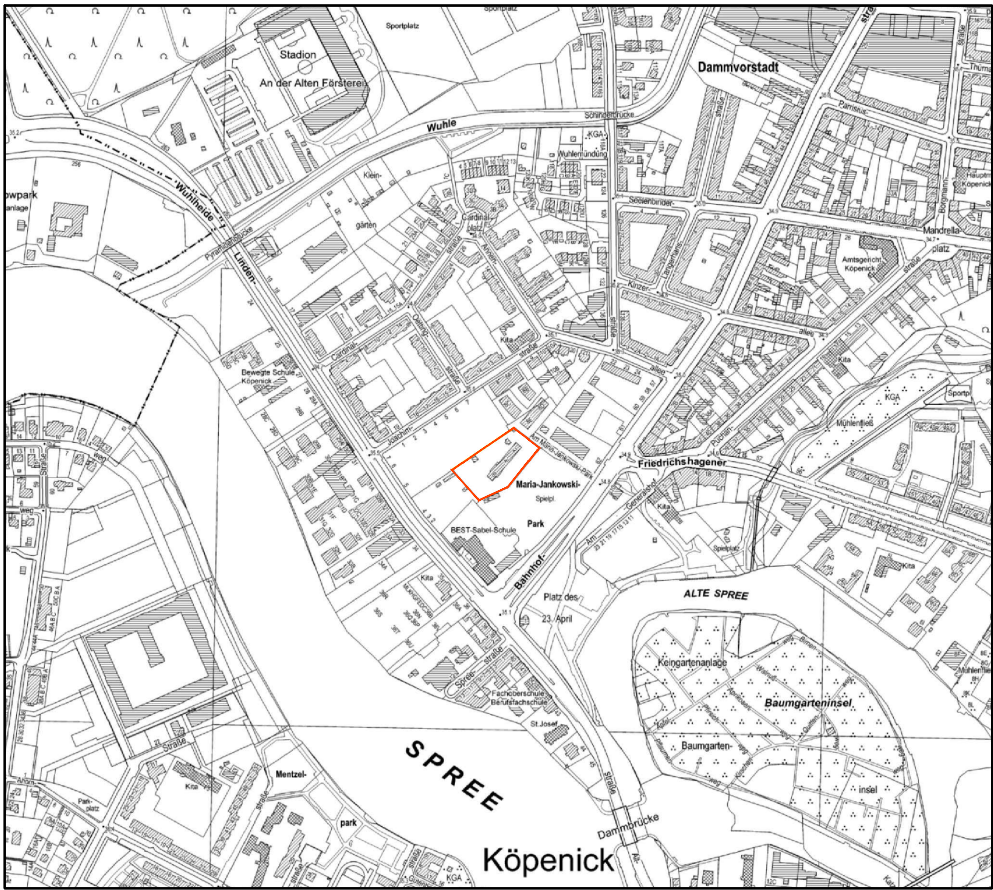




Übersichtskarte 1:10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf der Fläche für Wohnen sind zulässig:
 - Wohnungen,
 - Räume für freie Berufe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 2.200 m²,
 - Kindertagespflegestelle.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m² zu errichten.

- Auf der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende untergeordnete Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen Umfang ist zulässig.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 1.660 m² überschritten werden.

- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 1,5 m vor der Baugrenze ist mit Ausnahme der Linie entlang den Punkten a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7 zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Darüber hinaus ist entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis zu zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.

- Auf der Fläche für Wohnen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgaragen einschließlich Zufahrt, 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 0,53 überschritten werden.

- Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. 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 an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Festsetzung gilt nicht für Wohnungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang den Linien zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, 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 Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 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,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 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 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

- Auf der Fläche für Wohnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A sind mindestens 330 m² und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B sind mindestens 655 m² der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

- Auf der Fläche für Wohnen 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.

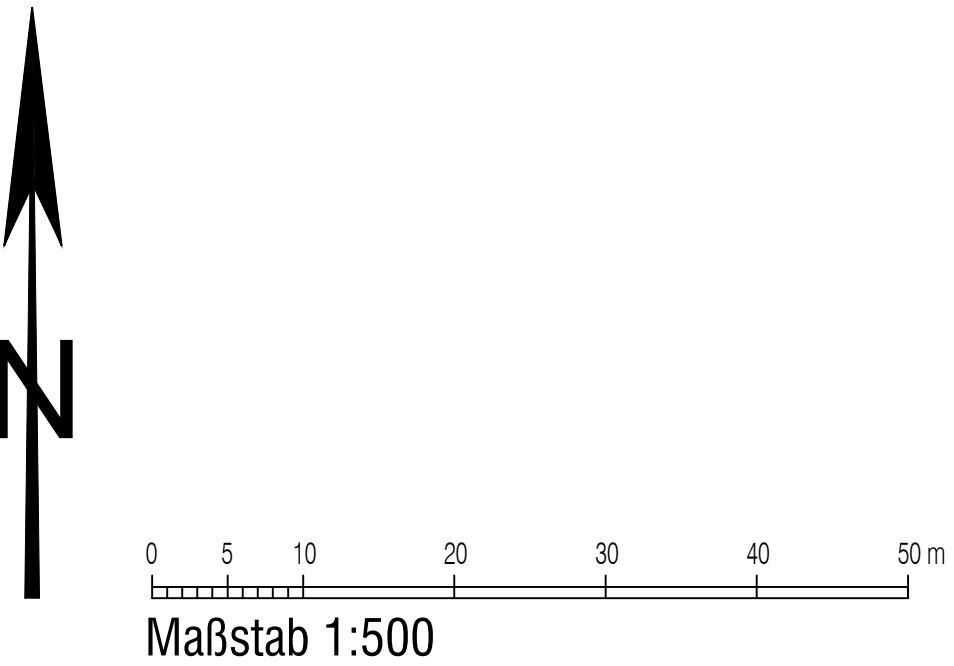
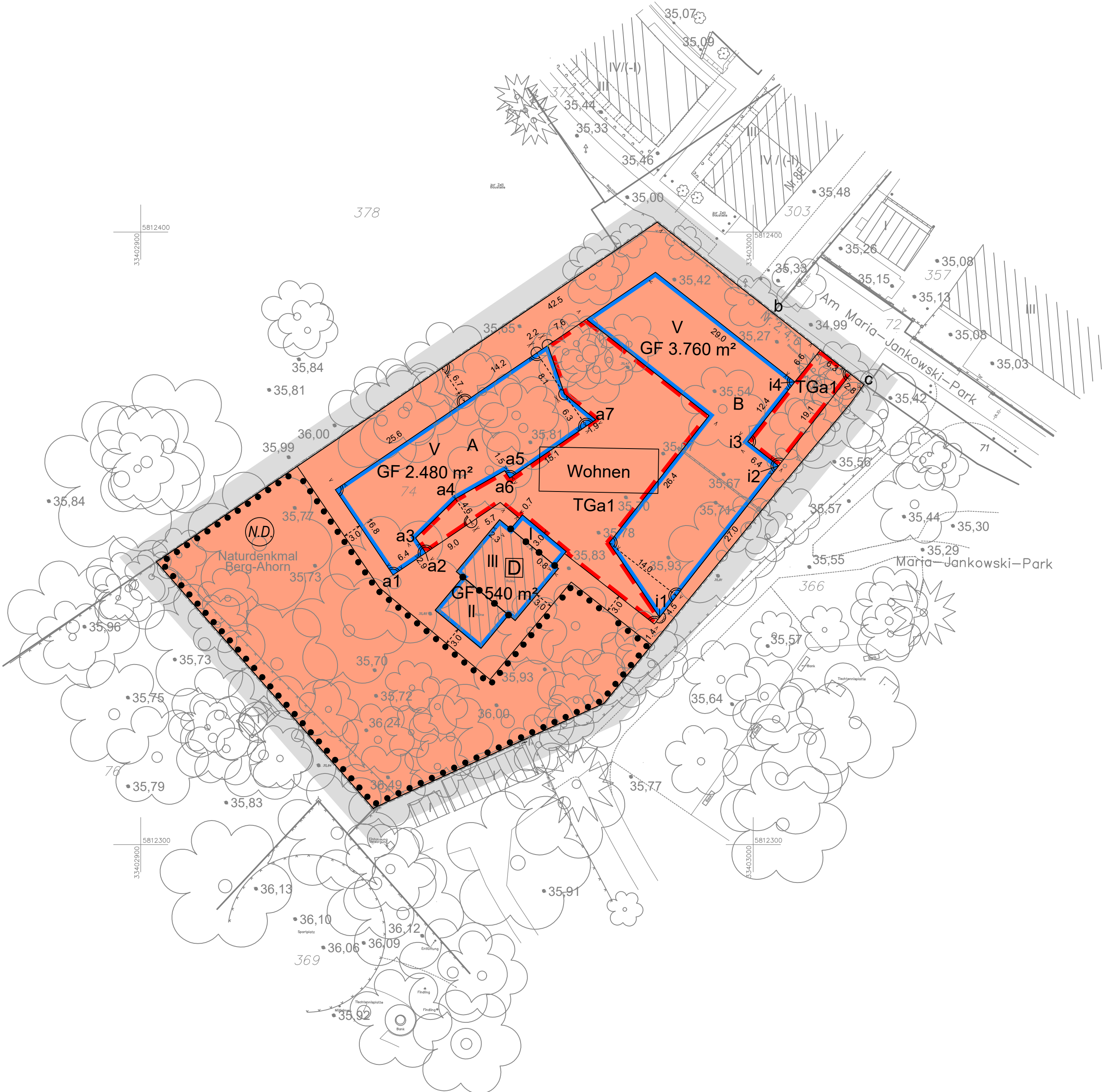
- Auf der Fläche für Wohnen sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden sowie für Lüftungs- und Entrauchungsanlagen.

- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Baumbestand mit Unterpflanzung zu erhalten und durch Baumpflanzungen bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass ein waldartiger Eindruck erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Kinderspielflächen.

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 21. März 2019 empfohlen.



Planunterlage: Bestandsplan, Stand 19.07.2016,
Aktualisierung in Bezug auf die Gebäude des Flurstücks 74 am 24.01.2019, verkleinert 1:500
erstellt durch: ÖbVI Dipl.- Ing. Ulrich Prüve
Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 33 N

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE, festgesetzt am 18. März 2020, übereinstimmt.
Berlin, den 21. April 2020

Prüve
ÖbVI Dipl.- Ing. Ulrich Prüve

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 5. Juni 2019

Prüve
ÖbVI Dipl.- Ing. Ulrich Prüve

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 11 VE

für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 5. Juni 2019 ist
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Fläche für Wohnen

Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Geschossfläche baulicher Anlagen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)

Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen
(mit Angabe der Geschosse) einschließlich Zufahrt

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal

Einzeldenkmal (Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Vorhabenträgerin:
M-J-PARK GbR
Rothenburgstraße 28
12165 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 5. Juni 2019

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stadtenwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Sabine Tillack
Leiterin

Cornelia Flader
Bezirksstadtrat (V)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.06.19 bis einschließlich 23.07.19 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
am 05.03.2020 beschlossen.

Berlin, den 3. März 2020

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stadtenwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes
zur Ausübung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 18. März 2020

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 28. März 2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 230 verkündet worden.