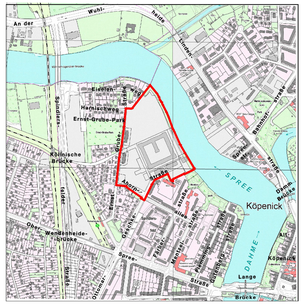
Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 14 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie Fahrstuhlüberfahrten, Einrichtungen zur Dachentwässerung u. ä.) dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Dachaustritt dienen.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 4 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen ein Tiefgaragengeschoss mit einer Grundfläche bis zu 9.000 m² zulässig.

5. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Loggien, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen an den dem Innenhof zugewandten Fassaden und für Terrassen und Freitreppen an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden des 1. Vollgeschosses zu und für Balkone an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

6. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 12 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Tiefgarage.

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche der Tiefgarage, Kinderspielplätze und sichtbarer Einfriedungen.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

10. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Unterrichtsräumen u.ä. die nachfolgenden bewerteten Luftschalldämmmaße (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

mindestens 45 dB
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Fläche C
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 3
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 bis zu einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 10 und WA 11
- im allgemeinen Wohngebiet WA 13 nordöstlich der Linie zwischen den Punkten XY
- im allgemeinen Wohngebiet WA 14
- im allgemeinen Wohngebiet WA 15 südlich der Privatstraße 1 und der Fläche G

mindestens 40 dB
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Fläche C
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 2, der Privatstraße 5 sowie an den zum Innenhof orientierten Fassaden
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 ab einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3
- im allgemeinen Wohngebiet WA 12
- im allgemeinen Wohngebiet WA 13 südwestlich der Linie zwischen den Punkten XY
- im allgemeinen Wohngebiet WA 15 nördlich der Privatstraße 1
- im allgemeinen Wohngebiet WA 16.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der Ernst-Grube-Straße auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und im allgemeinen Wohngebiet WA 14 zwischen den Punkten Z und ZA zu mindestens 70 % der Flächen hoch schallabsorbierend zu errichten.

13. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.

14. Auf der mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldchens erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.

15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die außerhalb der Fläche A vorhandenen Bäume einzurechnen.

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind mindestens 50 % der Dachflächen eines jeden Einzelhauses extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

18. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

19. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche für Tiefgaragen zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,2 m betragen.

20. Innerhalb der Fläche A ist zwischen der Fläche H und der Linie zwischen den Punkten NO eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zwischen der Linie zwischen den Punkten NO und dem Mentzelpark eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und an die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen C, D und E anzuschließen.

21. Die Flächen C, D, E, F und G und die Privatstraßen 1, 4 und 5 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

22. Die Flächen F, H, J, K, L und M und die Privatstraßen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

23. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen sichtdurchlässige Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,2 m über Gelände erreichen.

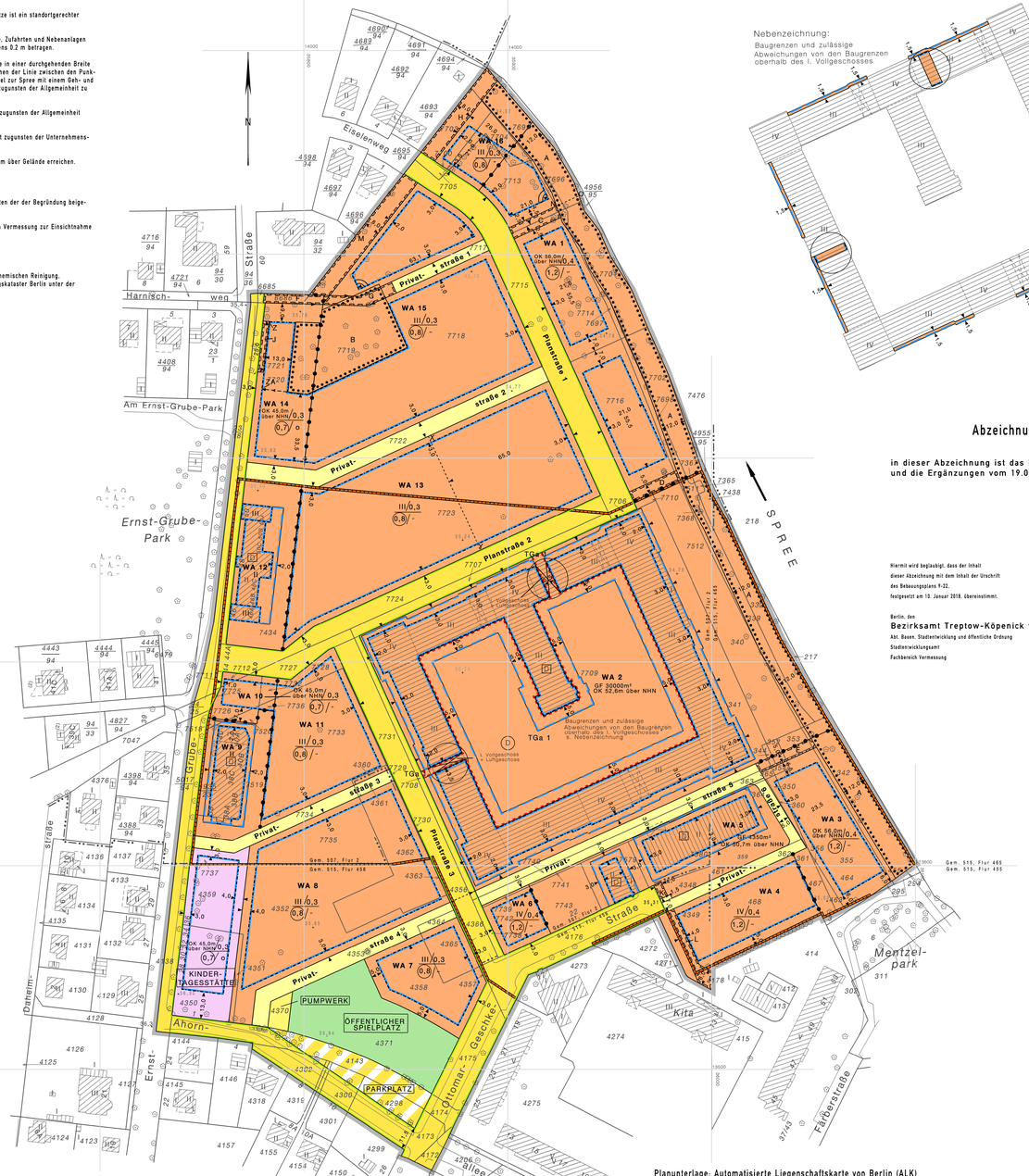
Hinweise:

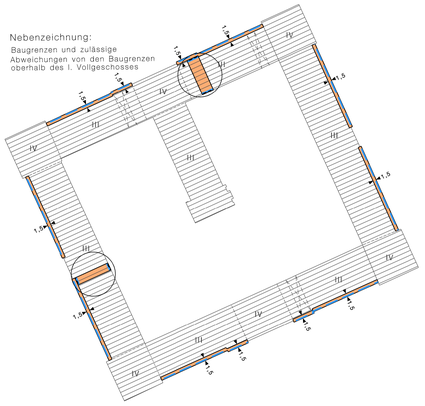
1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14, 15, 16 und 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 28. Juli 2016 empfohlen.

2. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kennzeichnung

Der Altlastenbereich dieses Bebauungsplans wurde seit 1892 vielseitig industriell, u. a. als Anstalt zur chemischen Reinigung, Wäscherei und Färberei, genutzt und ist nach branchentypischen Merkmalen teilweise im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6500 registriert.





Abzeichnung

in dieser Abzeichnung ist das Deckblatt vom 20. Oktober 2016 und die Ergänzungen vom 19.09.2017 eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 9-22, festgesetzt am 10. Januar 2018, übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte von Berlin (ALK)
Stand: Juli 2015
Baumbestand ergänzt aus Lageplan ÖbVI Heller
Stand: November 2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m)

9-22

Bebauungsplan 9-22

für das Gelände zwischen
Ernst-Grube-Straße, den Grundstücken Ernst-Grube-Straße 60 und Eiselenweg 1 und 2, Spree, Mentzelpark, dem Grundstück Färberstraße 37/53, Ottomar-Geschke-Straße und Ahornallee sowie für die Ahornallee zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße und die Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Ahornallee
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen 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	
Kerngebiet	§ 7 BauNVO:	MK	
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO:	GE	
Industriegebiet	§ 9 BauNVO:	GI	
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauNVO:	SO	
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	
Sonstige Sondergebiete	§ 11 BauNVO:	SO	
	z.B.	UNIVERSITÄT	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(if z.Aus.f. W.z.Bau0):	WR	
		2Wo	
Geschossflächenzahl:			
als Höchstmaß	z.B.	(2)	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(2) bis (3)	
Baustellenfläche			
als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²	
Baumassenzahl	z.B.	10	
Baumasse	z.B.	BM 1000m³	

Grundflächenzahl	z.B.	0,4	
Grundfläche	z.B.	GR 100m²	
Zahl der Vollgeschosse			
als Höchstmaß	z.B.	III	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-IV	
zwingend	z.B.	(V)	
Offene Bauweise			
Nur Einzelhäuser zulässig		E	
Nur Doppelhäuser zulässig		D	
Nur Hausgruppen zulässig		H	
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED	
Geschlossene Bauweise		g	
Baulinie	(§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO):		
Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO):		
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen von der Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO):		
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt:			
als Höchstmaß			
Traufhöhe	z.B.	TH 12,5m über Gehweg	
Firsthöhe	z.B.	FH 15,5m über NHN	
Oberkante	z.B.	OK 13,5m über NHN	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 11,5m bis 13,5m über NHN	
zwingend	z.B.	OK 13,5m über NHN	

Flächen für den Gemeinbedarf			
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	
Sonstige Sondergebiete	z.B.	SO	
	z.B.	UNIVERSITÄT	
Flächen für Sport- und Spielanlagen			
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite
z.B. öffentliche Parkfläche	P	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite
	z.B. FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite
Private Verkehrsflächen		Öffentliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken			z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B. UMSPANNWERK		z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
	z.B. Gasdruckregler GR	Flächen für Landwirtschaft	
	z.B. Trafostation TS	Flächen für Wald	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Wasserfläche	
Hochspannungsleitung			

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

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

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes		Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		Arkade	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. HOTEL	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)	z.B. 36,4
Sichtflächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	St	Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Dachaufbauten	mit Angabe der Geschosse: Ga 3 St
Garagen	mit Angabe der überird. Geschosse: Ga 1	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse: TGa 3
Gemeinschaftsstellplätze	GSt	Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse: GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der überird. Geschosse: GGa 1	Gemeinschaftsanlagen	GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragung als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz	St	Tiefstraße	
Garage	z.B. Ga 1	Brücke	
Tiefgarage	z.B. TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielplatz	K		

Planunterlage

Wohn- o. öffentliches Gebäude	m. Geschosszahl z. Zeit	Landesgrenze (Bundesland)	Brandenburg Berlin
Wirtschafts- , Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	
		Flurgrenze	
Brücke		Flurstücksgrenze	
Bewuchs	z.B. Tech	Flurstücksnummer, Flursummer	z.B. 65/2 Flur 10
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN z.B. 34,4	Grundstücksnummer	z.B. 489A
Laubbaum, Nadelbaum		Kaiser, Stützmauer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	NDL BND	Bordkante	
Schornstein		Baulinie, Baugrenze	
Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie	
Hochspannungsmast			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV).

Aufgestellt: Berlin, den 12. November 2015

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt	Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung
Christian Rentsch	Rainer Hölmer / Sabine Tillack
Leiter	Leiterin / Leiterin

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 25.01.2016 öffentlich ausgelegt.
mit Ausnahme der Zeit vom 23.12.2015 bis 31.12.2015

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 20. Oktober 2016 und den Ergänzungen vom 19.09.2017 am 14.12.2017 beschlossen.

Berlin, den 04. Januar 2018

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 10. Januar 2018

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel	Rainer Hölmer
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 31.01.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 144 verkündet worden.