

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-27 VE

'Rübezahl'
für das Grundstück Müggelsee Damm 143,
einen Abschnitt des Uferweges entlang des Großen Müggelsees
und einen Teil der Erschließungsstraße vom Müggelsee Damm

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick
Zeichenerklärung

- Baufelder (Ferienhäuser / Ausflugsgaststätte) z.B. GR 1.820 m²
Grün- und Freiflächen, Kinderspielplatz z.B. GF 1.820 m²
Funktionsflächen, Biergarten z.B. GF 1.820 m²
Interne Wege und Stellplätze z.B. I
- Abgrenzung der Teilflächen (sofern nicht gegen Waldfächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen)
- Nutzung der Teilflächen z.B. GR 1.820 m²
Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO) z.B. GR 1.820 m²
Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO) z.B. GF 1.820 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO) z.B. I
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Öffentliche Grünfläche (Ufergrünzug)
- Fläche für Wald
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Fahrradstellanlagen, Toilettenanlage)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschosshöhe
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 36, 9 FLUR 10 4,9 A
- Grundstücksnummer
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Vorhabenträger:
Müggelseeterrassen Rübezahl GmbH
Treskowallee 56
10318 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 26. April 2011
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

gez. Ute Löbel

Leiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 17.06.2011 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

am 25.08.2011 beschlossen.

Berlin, den 26.08.2011

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

gez. Ute Löbel

Leiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 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 13. Februar 2012

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

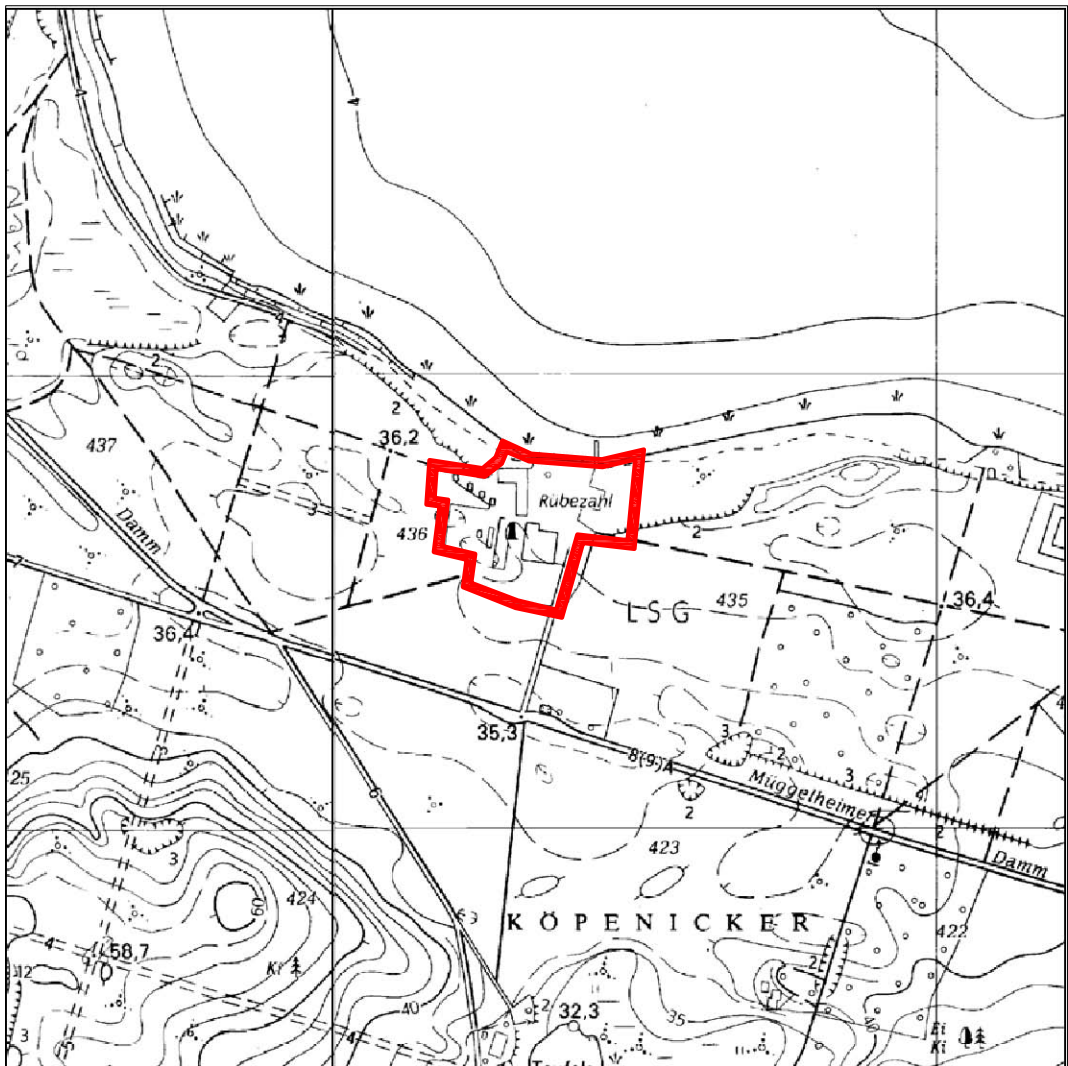
gez. Oliver Igel

Bezirksbürgermeister

gez. Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.03.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 67 veröffentlicht worden.



Übersichtskarte

Textliche Festsetzungen

- (1) Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind nur folgende Nutzungen zulässig:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung,
3. Anlagen zur Verwaltung der Ferienhausanlage.
Weiterhin ist die Anlage von insgesamt 30 Stellplätzen zulässig.
- (2) Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind nur folgende Nutzungen zulässig:
1. 24 Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 75 m² und 2 Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 125 m² sowie insgesamt 22 Garagen in direkter Zuordnung zu jeweils einem Ferienhaus,
2. eine Betriebswohnung für den Betreiber der Ferienhäuser innerhalb eines der unter 1 aufgeführten Ferienhäuser
- (3) Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist nur die Anlage eines für die Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes zulässig.
- (4) Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Biergarten" ist nur die Anlage eines Biergartens als Bestandteil der Ausflugsgaststätte zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zur Bewirtung (Speise- und Getränkeversorgung) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m² und einer absoluten Höhe von 2,80 m zugelassen werden, wobei die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen 20 m² nicht überschreiten darf. Wege und Funktionsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- (5) Innerhalb der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" sind in Ergänzung zu textlicher Festsetzung 1 außerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sowie außerhalb der Flächen abcdafa und defgh Nebenanlagen zulässig, wenn es sich hierbei um Funktionsflächen für temporäre Freiraumnutzungen, Treppen, Rampen, Einfriedungen oder Ummauerungen handelt.
- (6) Innerhalb der Flächen abcdafa sind bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme der Befestigung der Flächen für Wege und Bewegungsflächen, sofern wasser- und luftdurchlässige Materialien Verwendung finden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wegeflächen, die ein Gefälle von 4 % überschreiten.
- (7) Die Fläche defghd ist gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehungen vom Ende der Straßenverkehrsfläche auf das Gewässer gewahrt bleiben; die Zulässigkeit von Einfassungen einzelner Pflanzflächen sowie Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden bleiben hiervon unberührt.
- (8) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für die festgesetzte Fläche für Gerreinschaftsstellplätze (GSt).
- (9) Über die innerhalb des Baufeldes festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" weitere 4.650 m² für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.
- (10) Über die innerhalb der Baufelder festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche (GR) hinaus sind auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" weitere 2.600 m² für Nebenanlagen und Erschließungsflächen zulässig. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.
- (11) Bei der Ermittlung der Geschossfläche des Grundstücks sind die Geschossflächen von Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, in vollem Umfang mitzurechnen.

- (12) Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ausflugsgaststätte" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 43,0 m über NHN nicht überschreiten. Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 44,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
- (13) Die gesamte Fläche abcdafa ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Weiterhin ist innerhalb der Fläche abcdafa ein 3,50 m breiter Streifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ufergrünzug mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten des Betreibers und der Unterhaltspflichtigen der an den Geltungsbereich angrenzenden Schiffsanlegestelle und Steganlage zu belasten.
- (14) Die Fläche iklnopi ist mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem allgemeinen Fahrrecht zugunsten der Berliner Forsten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
- (15) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- (16) Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GAnl 1) ist die Errichtung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Toilettenanlage mit einer Grundfläche und einer Geschossfläche von mindestens 60 m² und höchstens 75 m² zulässig. Weiterhin ist auf dieser Fläche die Einrichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 50 Fahrräder zulässig.
- (17) Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GAnl 2) ist die Errichtung einer Fahrradabstellanlage für mindestens 23 Fahrräder zulässig.
- (18) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Erhalt für Bepflanzungen (Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz") ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, so dass im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen der Eindruck einer geschlossenen Gehölzfläche gewahrt ist. Die Zulässigkeit eines Kinderspielplatzes bleibt hiervon unberührt, jedoch hat die Ausführung in einer baumschonenden Bauweise zu erfolgen.
- (19) Auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind mindestens 30 für den walldgeprägten Bereich typische Bäume gem. der Pflanzliste vom 01.11.2010 zu pflanzen und zu erhalten.
- (20) In der Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhausanlage" sind Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- (21) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 01.11.2010

Pflanzliste vom 01.11.2010

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula (großkronig)	Sand-Birke
Carpinus betulus (großkronig)	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (großkronig)	Rotbuche
Fraxinus excelsior (großkronig)	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris (großkronig)	Waldkiefer
Pyrus pyraister	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea (großkronig)	Trauben-Eiche
Quercus robur (großkronig)	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos (großkronig)	Sommer-Linde
Tilia cordata (großkronig)	Winter-Linde

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Wasser-schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen.

Planunterlage: Vermessungsplan
ÖbVI Heller Pateisat, Stand 03.03.2011

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1.000

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bestätigt.

10.05.2011

gez. Heller

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem
Inhalt der Urschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-27 VE,
festgesetzt am 13. Februar 2012, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung / Bodensondierungsbehörde

im Auftrage

