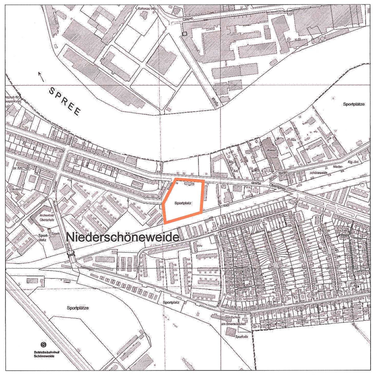
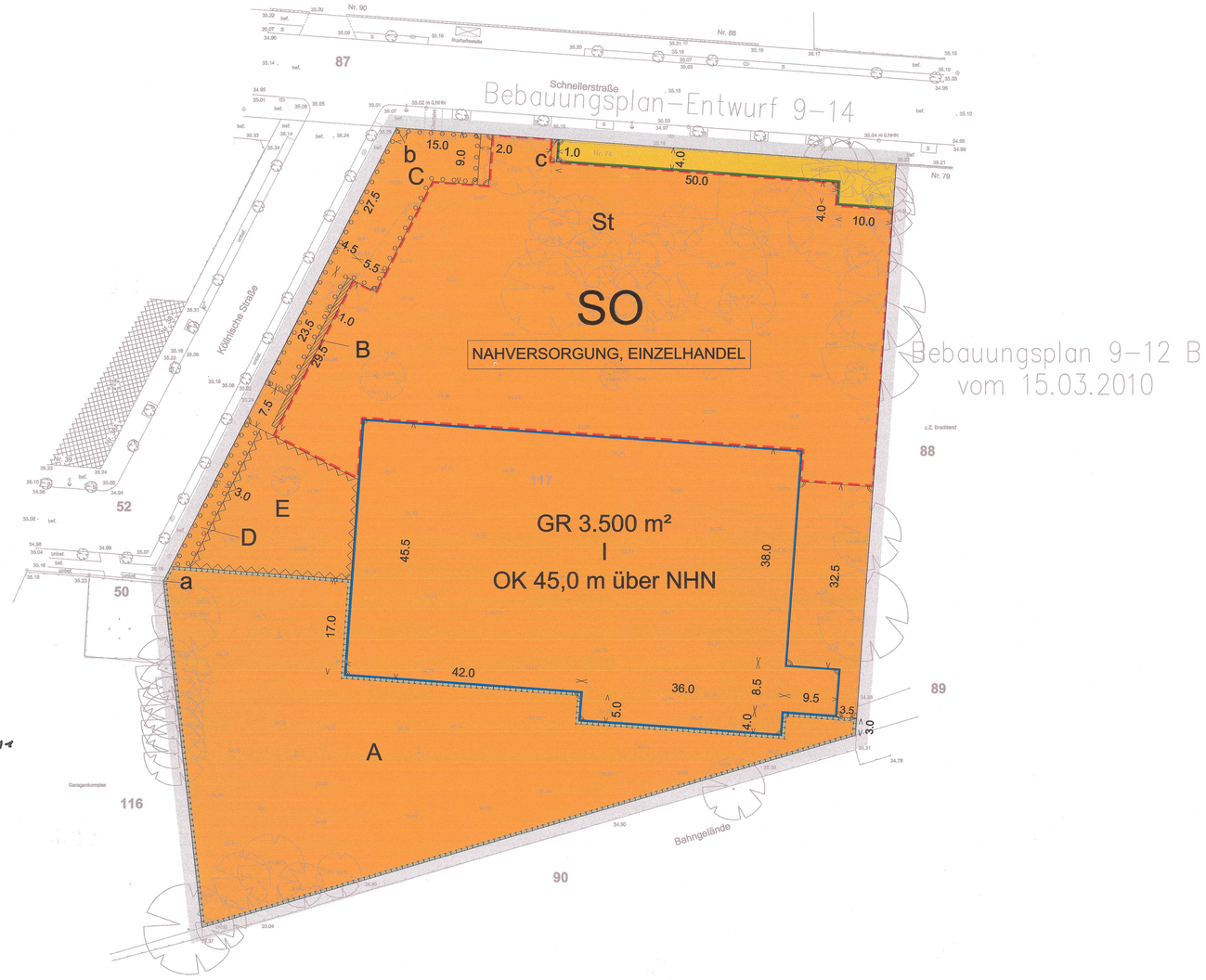
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 38 VE

für das Grundstück Schnellerstraße 74 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Niederschöneweide




Übersichtskarte 1:10.000




## Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 2250 m² .

1.1 Allgemein zulässig sind:
a) Ein Vollsortimenter der Branche Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.450 m²,
b) Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 100 m²,
c) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1 Ziffer 1.2 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29.02.2007, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 15.11.2007 S. 2966) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² sowie
d) bis zu 130 Stellplätze.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu 600 m² Geschossfläche sowie
b) Schank- und Speisewirtschaften bis zu 600 m² Geschossfläche.

2. Durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,7 entspricht.

3. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Kühlanlagen um 2,0 m überschritten werden.

4. Entlang der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Die mit A gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Habitat für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig.

7. Im Sondergebiet ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf mindestens 2.800 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung des Typs „Sedum/Gras/Kraut" anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Außenwandflächen, die an die Fläche A angrenzen, sind mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann in mehreren Teilstücken ausgeführt werden, sie muss jedoch insgesamt wenigstens 70 lfm umfassen. Durch die Pflanzenauswahl von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste ist sicherzustellen, dass neben funktionalen Aspekten des Biotopverbunds zwischen den Dachflächen einerseits und dem Habitat für Zauneidechsen andererseits zugleich stadtbildgebende Faktoren eine Berücksichtigung finden.

9. In der Fläche B ist eine mindestens 3,0 m hohe und mindestens 25,0 m lange Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Als Bezug für die Höhe der Schallschutzwand wird der nächstgelegene Bordstein der zulässigen Stellplatzanlage innerhalb der Fläche St festgesetzt.

10. Die mit C und D gekennzeichneten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck eines Vorgartenbereichs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen innerhalb der Flächen C. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Flächen C ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 13 allgemein zulässig.

11. Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze durch ~~Fläche,~~ Flächen getrennt Stand 2/13 die, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. 31.10.2011

12. Die mit E gekennzeichnete Fläche dient der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Errichtung von Zaunanlagen und Einfriedungen sowie Wegen, soweit diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, ist als Ausnahme zulässig. Weitergehende wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

13. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von maximal 43,0 m über NHN nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9, 10 und 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 03.04.2009 empfohlen.

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet — SO
z.B. NAHVERSORGUNG, EINZELHANDEL
Grundfläche — z.B. GR 3.500 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z.B. I
Baugrenze
Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß
Oberkante — z.B. OK 43,0 m über NHN

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

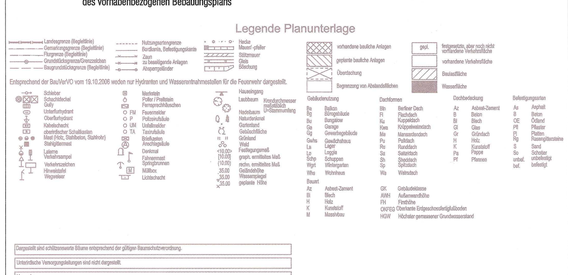
**Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung der Fläche für Stellplätze — St
Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind
Fläche zur Errichtung einer Schallschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Legende Planunterlage**




Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.


Vorhabenträger:
REAL - Projektentwicklung GmbH
Kaßbergstraße 26
09112 Chemnitz

Tel.: 0371 / 36 71 00
Fax: 0371 / 31 09 29
E-Mail: REALProjekt_Chemnitz@t-online.de


Aufgestellt: Berlin, den 2. März 2011

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Leiterin

Bezirksstadtrat

24.03.2011 bis 24.04.2011
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.08.2011 beschlossen.
Berlin, den 26.08.2011

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**

Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Leiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuche in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 16.11.2011

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 29.11.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 704 verkündet worden.

# vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 38 VE

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 und
Örtliche Messung (Stand August 2008)
Dipl.-Ing. Peter Brall, ÖbVI

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Berlin, den 02.03.2011

Dipl.-Ing. Peter Brall
ÖbVI

Peter Brall
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin