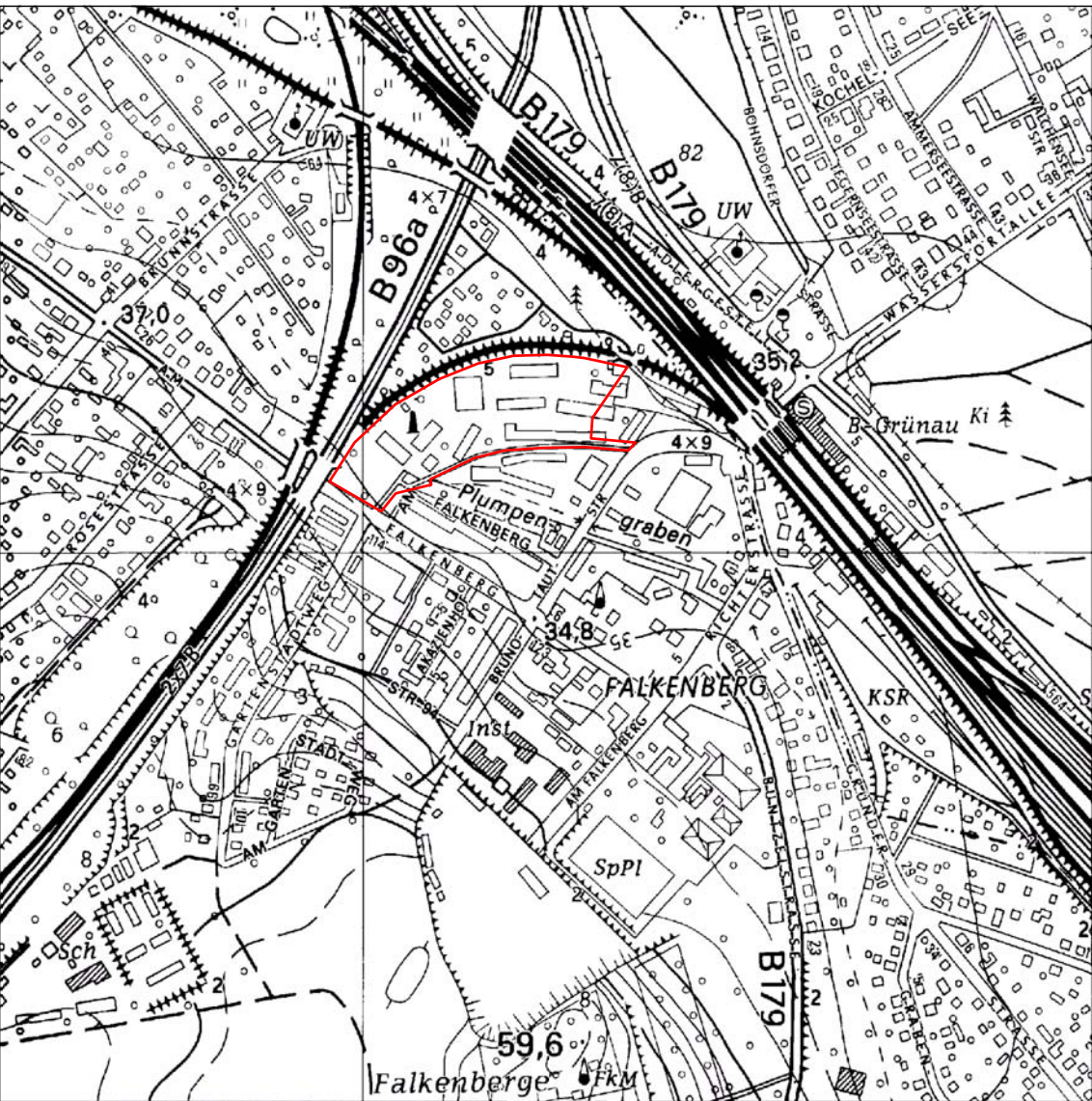


Übersichtskarte M 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- (1) Auf der Fläche für Wohnen sind zulässig:
- Wohnungen,
 - Räume für freie Berufe,
- Davon ausgenommen ist das Gebäude 1. Hier sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
 - Kindertagesstätte.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Auf der Fläche für Wohnen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 zulässigen Umfang zulässig.
- (3) Auf der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht.
- (4) Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gebäude 4 bis 7 jeweils ein weiteres Geschoss oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig, welches kein Vollgeschoss ist.
- (5) Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude 2, 3, 8 und 9 keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig. Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes 1 keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten und vierten Vollgeschosses zulässig.
- (6) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den Gebäuden 4, 5, 6 und 7 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (7) Bei Gebäude 2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,20 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- (8) Bei den Gebäuden 4 bis 7 ist ein Vortreten von Terrassen im Erdgeschoss bis zu der Linie zur Abgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässig.
- (9) Auf der Fläche für Wohnen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.
- (10) Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen zwischen den Punkten AA, AB, AC, AD, AE, AF sowie zwischen den Punkten AF, AG, AH, G, AI, AJ, AF als begrünte und begehbare Flächen mit Kinderspielfeld anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- (11) Auf der Fläche für Wohnen und der Fläche für uferbegleitende Gewässerrandstreifen sind beiderseits des Pumpengrabs in einem Abstand von jeweils 7 m gemessen von der Mittelwasserlinie des Pumpengrabs Nebenanlagen unzulässig.
- (12) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zwischen den Punkten HUK, RSL, WX, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG und DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{W, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Dies gilt auch für Außenbauteile, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.
- Die Bestimmung der erf. R_{W, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 außer für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.
- (13) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zwischen den Punkten RSL, WX, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in 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. Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.
- (14) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Wohnungen zwischen den Punkten HUK mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen) mit Fenstern von der lärmbelasteten Seite abgewandt sein.
- (15) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Gebäuden 3 und 4 Fenster in den Außenwänden zwischen den Punkten LMNOP sowie TÜV orientierten Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Lüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- (16) Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen für Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzuführen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradstellanlagen, Kinderspielflächen und Wegeflächen überdeckt werden.

- (17) Auf der mit E gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- (18) Auf der Fläche für Wohnen ist je angefangene 310 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzuführen.
- (19) Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- (20) Auf der Fläche für Wohnen sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 50% der festgesetzten Grundfläche der Gebäude 1 bis 7 sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzuführen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bestandsgebäude 8 und 9.
- (21) Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- (22) Die Fläche zwischen den Punkten ABCDA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- (23) Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- (24) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- (25) Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18, 19 und 20 wird die Verwendung der Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 08.08.2018 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ - Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-55 VE

für das Grundstück Bruno-Taut-Straße 6
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 9. Juni 2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Fläche für Wohnen, die Privatstraße sowie den Uferbegleitenden Gewässerrandstreifen mit Ausnahme des Flurstücks 350.

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Fläche für Wohnen	Wohnend
Private Verkehrsfläche	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Uferbegleitender Gewässerrandstreifen	
Brücke (verrohrter Grabenabschnitt)	
Geschossfläche (GF)	ab Hörsaalstr. (§ 20 Abs. 2 BauNVO) z.B. GF 2.700 m ²
Grundfläche (GR)	ab Hörsaalstr. (§ 19 Abs. 2 BauNVO) z.B. GR 600 m ²
Zahl der Vollgeschosse	ab Hörsaalstr. / zugeordnet (§ 20 Abs. 1 BauNVO) z.B. 1/1
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Straßenbegrenzungslinie	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung der Flächen für öffentlich zugängliche Spielplätze	
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	St
Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen	Tga
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

Nachrichtliche Übernahme

Wasserfläche	
Mittelwasserlinie des Pumpengrabs	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industrie- oder Garage	Parteihaus	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Brücke	Gewässer	Gebäudehöhe, Straßenhöhe	Laubbau, Nadelbaum	Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	Schornstein	Zaun, Hecke	Hochspannungsmast	Landesgrenze (Bundesland)	Bezirksgrenze	Ortsgrenze	Gemarkungsgrenze	Flüßengrenze	Flurstücksgrenze	Flurstücksnr., Flurstücksnr.	Grundstücksnr.	Mauer, Stützmauer	Bordsteine	Bauwerk, Baugrenze	Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung ist auf die verwendeten Planzeichen beschränkt und enthält ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Vorhabenträgerin:
6. Bärin Invest Immobilien GmbH
Riedemannweg 6, 13627 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 9. Juni 2020
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 05.08.2020 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

am 17.11.2022 beschlossen.

Berlin, den 21. November 2022

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

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

Berlin, den 30. November 2022

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 07.12.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 663 verkündet worden.

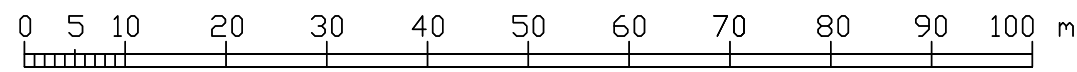
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE, festgesetzt am 30. November 2022 übereinstimmt.
Berlin, den

ÖbVI Dipl. Ing.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 23.06.2020

Dirk Lohmeier
ÖbVI Dipl. Ing.

Maßstab 1 : 750



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bestätigt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Lageplan Dipl. Ing. Dirk Lohmeier
Stand September 2019

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis