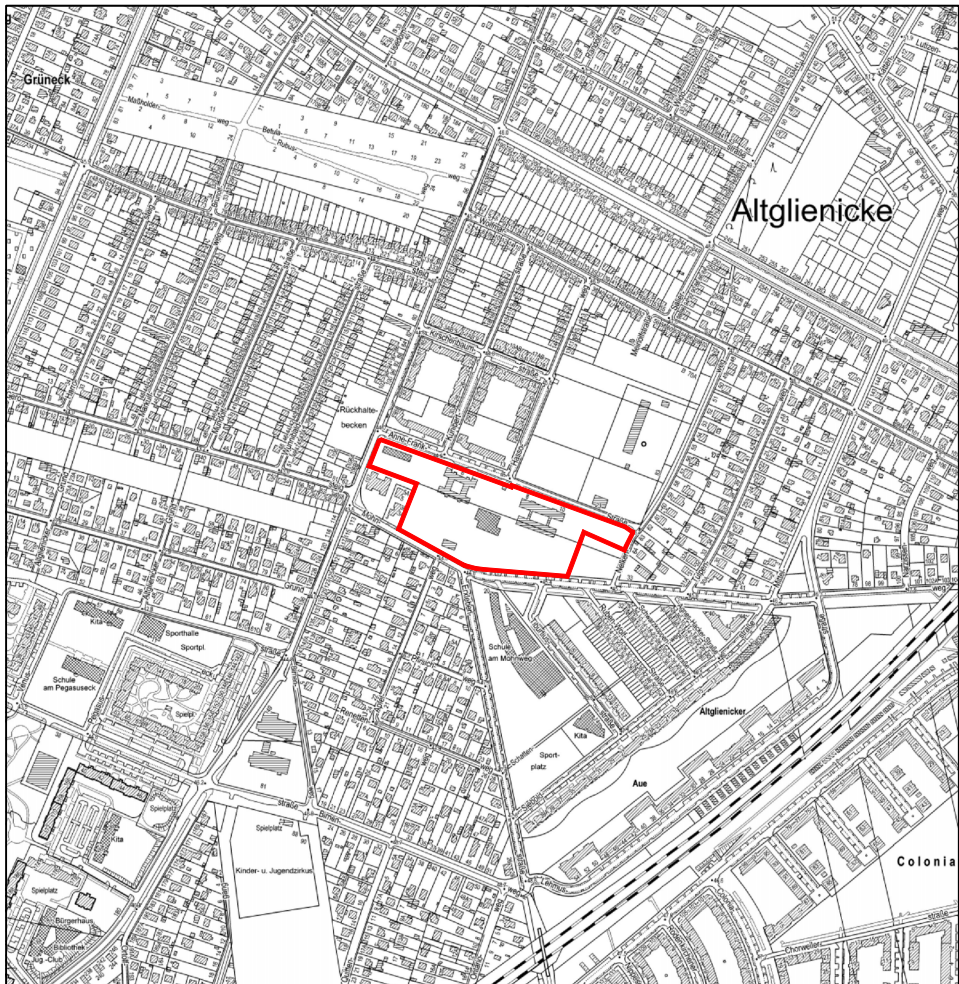




Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sozialen Einrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 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 0,65 überschritten werden.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zulässig, wenn sie in einem Neigungswinkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Treppenträume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von je 10 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern der Anteil der Balkone, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt.

4 Abstandsflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Wohngebiet WA 1 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H entlang der Linien

- A1-A2,
- C1-C2,
- D1-D2,
- E1-E2,
- F1-F2,
- G1-G2,
- H1-H2,

sowie 0,35 H entlang der Linien

- A3-A4,
- B1-B2,
- E3-E4,
- H3-H4.

5 Weitere Arten der Nutzung

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diese zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig.

6 Immissionsschutz / Klimaschutz

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f und g auf den Dachflächen eine Fläche von insgesamt mindestens 2.000 m² für die Installation von Solaranlagen auszubilden.

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Ortloffstraße an der Linie I1-I2 sowie entlang der Anne-Frank-Straße an der Linie I2-I3-I4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster - zu der Linie J1-J2-J3-J4 im 1. Vollgeschoss und - zu der Linie J1-J2-J3-J4 im 1. Vollgeschoss ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

7 Grünfestsetzungen

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 m und im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege, Kinderspielflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen als flach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Auf den Flächen a, b, c, d, e, f und g sind mindestens 50% der Dachflächen, ansonsten sind mindestens 75% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von überdeckten Fahrradstellanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.4 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Innerhalb der Flächen für Stellplätze St ist je 5 Stellplätze ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und FL innerhalb der Fläche für Stellplätze St2. Auf der Fläche L1 innerhalb der Fläche für Stellplätze St2 sind gliedernde Pflanzflächen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangener 320 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm oder ein gebietstypischer Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von 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. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Die Linie zwischen den Punkten K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8 und die Linie zwischen den Punkten K9-K10-K11-K12-K13-K14-K15-K16-K17-K18-K19 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grün- und Spielfläche" sind jeweils als begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielfläche anzulegen.

8.3 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.4 Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belasten.

8.5 Die Fläche FL ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.6 Die Flächen L1 und L2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9 Durchführungsvertrag

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

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 und 7.5 wird die Verwendung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE beiliegenden Pflanzliste vom 11. März 2021 empfohlen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-56 VE

für das Grundstück Anne-Frank-Straße 6/10
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17. Januar 2024 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch.

Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Flächen für Stellplätze mit Angabe der Teilfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze mit Angabe der Teilfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Grün- und Spielfläche" (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauNVO)

Planunterlage

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Grundsätzlich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1987 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (BGBl. I S. 1805) und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (BGBl. I S. 1805).

Vorhabenträgerin:
HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 20.07.2022

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

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Sabine Tillack
Leiterin

Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 05.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 28.09.2024 beschlossen.

Berlin, den 27. September 2024

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 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 11. November 2024

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 13.12.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 608 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE, festgesetzt am 11. November 2024 übereinstimmt.

Berlin, den

ObvI Jörg Biermann

Die redaktionellen Änderungen vom 18.04.2023, vom 17.01.2024 und vom 03.07.2024 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in die Abzeichnung eingearbeitet.

Planunterlage:
Flurkarte Berlin, Stand: Februar 2018
örtl. Messung ObvI Jörg Biermann, Stand: Februar 2018

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bestätigt.

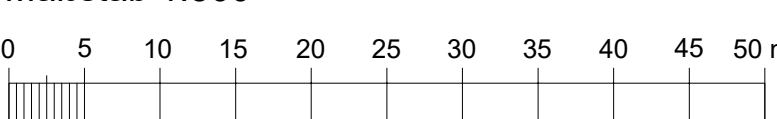
Berlin, den 20.07.2022

J. Biermann

ObvI Jörg Biermann

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1:500



9-56 VE