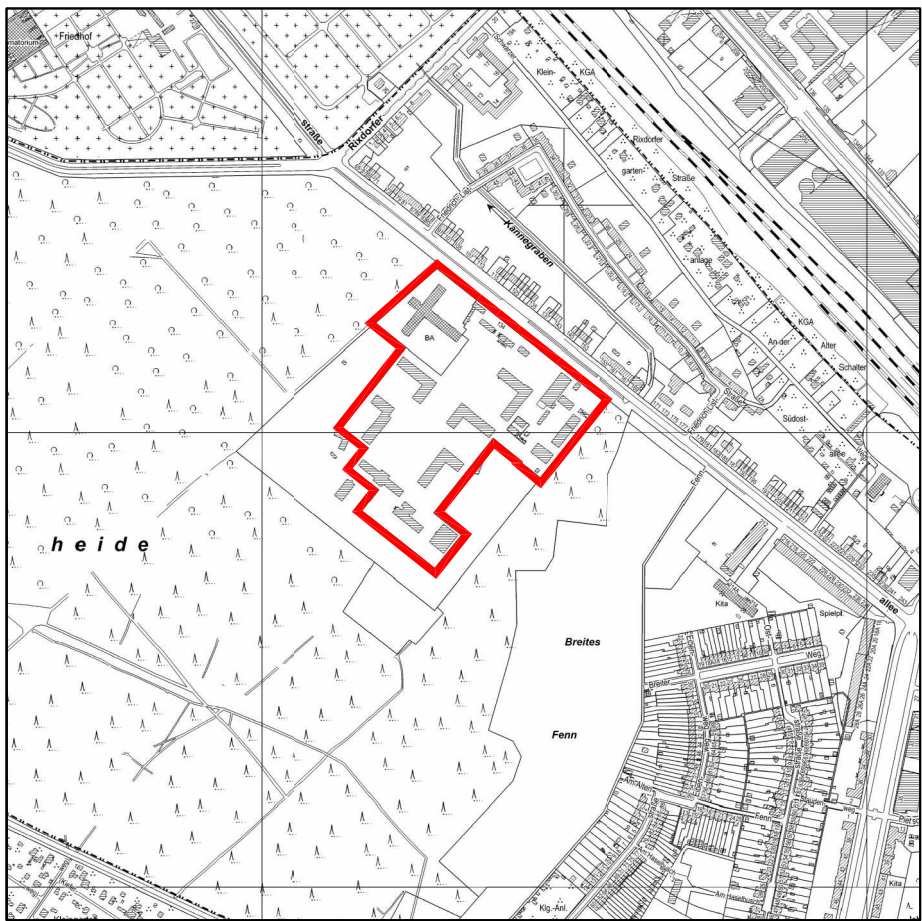


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche für Wohnen dient der Unterbringung von Wohnen.

Davon ausgenommen sind die Gebäude C1 und C2. Hier sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In den Gebäuden C1 und C2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. In der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zulässigen Umfang ist zulässig.

Dies gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B2.

4. In der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,34 entspricht.

5. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig.

Entlang der Linie zwischen den Punkten g-h und j-k ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Ein Vortreten von Terrassen ist entlang der Linie zwischen den Punkten a-b, c-d und e-f bis zu 2,3 m vor die Baugrenze und entlang der Linie zwischen den Punkten j-k bis zu 3,0 m vor die Baugrenze zulässig.

6. Für die Häuser 1 bis 9 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 9,5 m durch maximal zwei Zugangsrampen pro Gebäude zulässig.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze.

8. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten L8-L9-L10, L17-L18 und L19-L20 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

9. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen entlang der Linie zwischen den Punkten L18-L19 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

10. Zum Schutz der in den Gebäuden C1 und C2 zulässigen Nutzungen vor Lärm müssen entlang der Linie zwischen den Punkten L28-L29 und L30-L31 die Außenbauteile (Wand, Fenster und Lüftung) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von mindestens 35 dB aufweisen.

11. In der Fläche für Wohnen müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen, deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur entlang der Linien zwischen den Punkten

- L1-L2
- L3-L4
- L5-L6-L7-L8-L9-L10-L11-L12
- L13-L14-L15-L16
- L17-L18-L19-L20
- L21-L22-L23
- L24-L25-L26-L27

orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten 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 nicht überschritten wird.

12. 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.

13. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie zur Einfassung der Fläche A zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Geltungsbereichsgrenze entlang der Südostallee zwischen den Punkten s1 und s2, hier sind Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen sind als Zaun zu errichten; sichtdichte Zaunelemente sind ausnahmsweise nur innerhalb der Fläche A zulässig. Die Zaunanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahmen

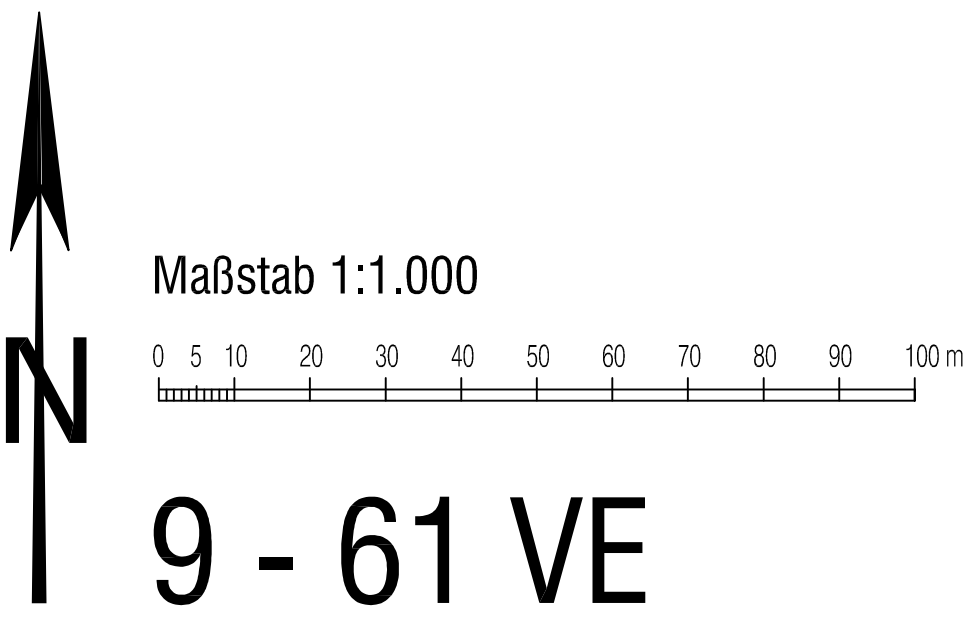
1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) des ehemaligen Kinderheims „A. S. Makarenko“.

2. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebiets Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i. V. m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 (ABl. S. 285)).

Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Änderungsvermerk vom 23.01.2015 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Planunterlage: Vermessener Lageplan, Stand 23. Februar 2013
erstellt durch: ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 22.07.2015 übereinstimmt.

Berlin, den 06.08.2015

gez. Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bestätigt.
Berlin, den 14.10.2014

gez. Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-61 VE

für die Grundstücke Südostallee 132 und 134
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Zeichenerklärung Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Fläche für Wohnen - Wohngebäude (Hauptanlagen) -	
Fläche für Wohnen - Sonstige Gebäude (Hauptanlagen) -	
Fläche für Wohnen - nicht überbaubare Grundstücksflächen, nicht befahrbare Wege, Nebenanlagen	
Haupterschließungswege und Stellplatzanlagen - befahrbar -	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Oberkante baulicher Anlagen	
Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	GR = 520 m²
Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF = 1,040 m²
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Nachrichtliche Übernahme	
Denkmalsbereich (Gesamtanlage)	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gebäudebezeichnung	Haus 1
Planunterlage	
Öffentliches oder Wohngebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Brücke	
Gewässer	
Gebäudehöhe, Straßenhöhe	
Laubbäume, Nadelbäume	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	
Schuttmittel	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsast	
Landesgrenze Bundesland	
Bauflächengrenze	
Ortsflächengrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flur-/Grenzlinie	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer, Flurstücksnummer	
Grundstücknummer	
Mauer, Stützmauer	
Bordkante	
Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie	
Strassenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebrauchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bebauungsplangeverordnungen (BauNVO) in der Fassung vom 22. Januar 1990 und die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 16. Dezember 1970, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält geodätische Platzzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauplanungsverordnung (BauplanVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Vorhabenträger: Hilpert Allee GmbH & Co. KG / Hilpert Heide KG
Friedrich-Ebert-Ring 10
97072 Würzburg

Aufgestellt: Berlin, den 22. September 2014
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Maltzahn
Leiter(in) (V)

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.10.14 bis einschließlich 19.11.14 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 26.3.15 beschlossen.

Berlin, den 24.15

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Tillack

Leiter(in)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 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 22.7.15

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel

Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.07.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 315 verkündet worden.