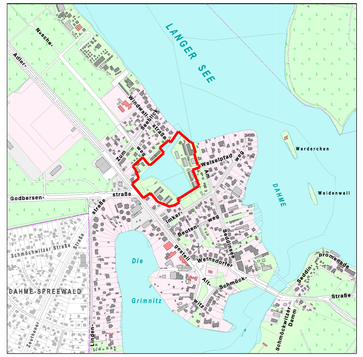
Bebauungsplan 9-64

für die Grundstücke Adlergestell 753/757, Nuscheweg 1, Weiselpfad 20 und 22 sowie die Flurstücke 1715, 1719 und 1720 Gemarkung Schmöckwitz, Flur 2 und einen Abschnitt des Weiselpfads

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Schmöckwitz

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen,die mit dem Wassersport und dem Tourismus in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

   Zulässig sind:

   - Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
   - Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen/Hebekran)
   - Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen
   - Hafenmeisterei, Vereins- und Clubräume
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Schank- und Speisewirtschaften

   Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber dem Wassersport untergeordnet sind und diese nicht wesentlich stören:

   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
   - Bootsverleih und Bootscharter

2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Erholung" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die mit dem Wassersport und der Erholung in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang stehen.

   Zulässig sind:

   - Bootshäuser und -hallen sowie andere Einrichtungen zur Lagerung von Sportbooten
   - Sattelplätze, Winterstellplätze, Bootsablagen und Slipanlagen (Hebeanlagen)
   - Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung einschließlich sanitärer Anlagen
   - Ferienwohnungen
   - Vereins- und Clubräume

   Ausnahmsweise können bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet, mit dem Wassersport vereinbar sind und diese nicht wesentlich stören:

   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
   - Gewerbebetriebe

3. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen 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 0.5 überschritten werden.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

5. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45.5 m über NHN nicht überschreiten.

   Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Erholung" darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 45,0 m über NHN nicht überschreiten.

   In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Solar-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

6. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze sowie für die notwendigen Zufahrten.

   Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Erholung" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K Stellplätze und Garagen unzulässig.

8. Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Wassersport und Erholung" sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Fläche E F G H I J E zulässig.

9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A B und C D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

10. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden, straßenbegleitenden, städtebaulich prägenden Baumreihe erhalten bleibt. Bei der Nachpflanzung sind großkronige Stiel-Eichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu verwenden. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung 150 m² Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen Hecken können angerechnet werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

11. Auf der privaten Grünfläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwei, jeweils 125 m² große Gehölzinseln aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 5 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der beiden Gehölzinseln sind jeweils drei gebietstypische, standortgerechte, großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

12. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 13 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

13. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4.5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2.0 m nicht unterschreiten darf.

14. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind auf 3 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindestpflanzgröße von 60 cm und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1 m² als zusammenhängende Gehölzflächen mit einer Größe von jeweils 100 bis 150 m² anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Hecken können angerechnet werden.

15. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

16. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

17. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" die Außenbauteile, die zum Adlergestell orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 65 m ab der Straßenbegrenzungslinie, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie
   - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997. Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeiten 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel sollen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 30. Januar 2019 empfohlen.

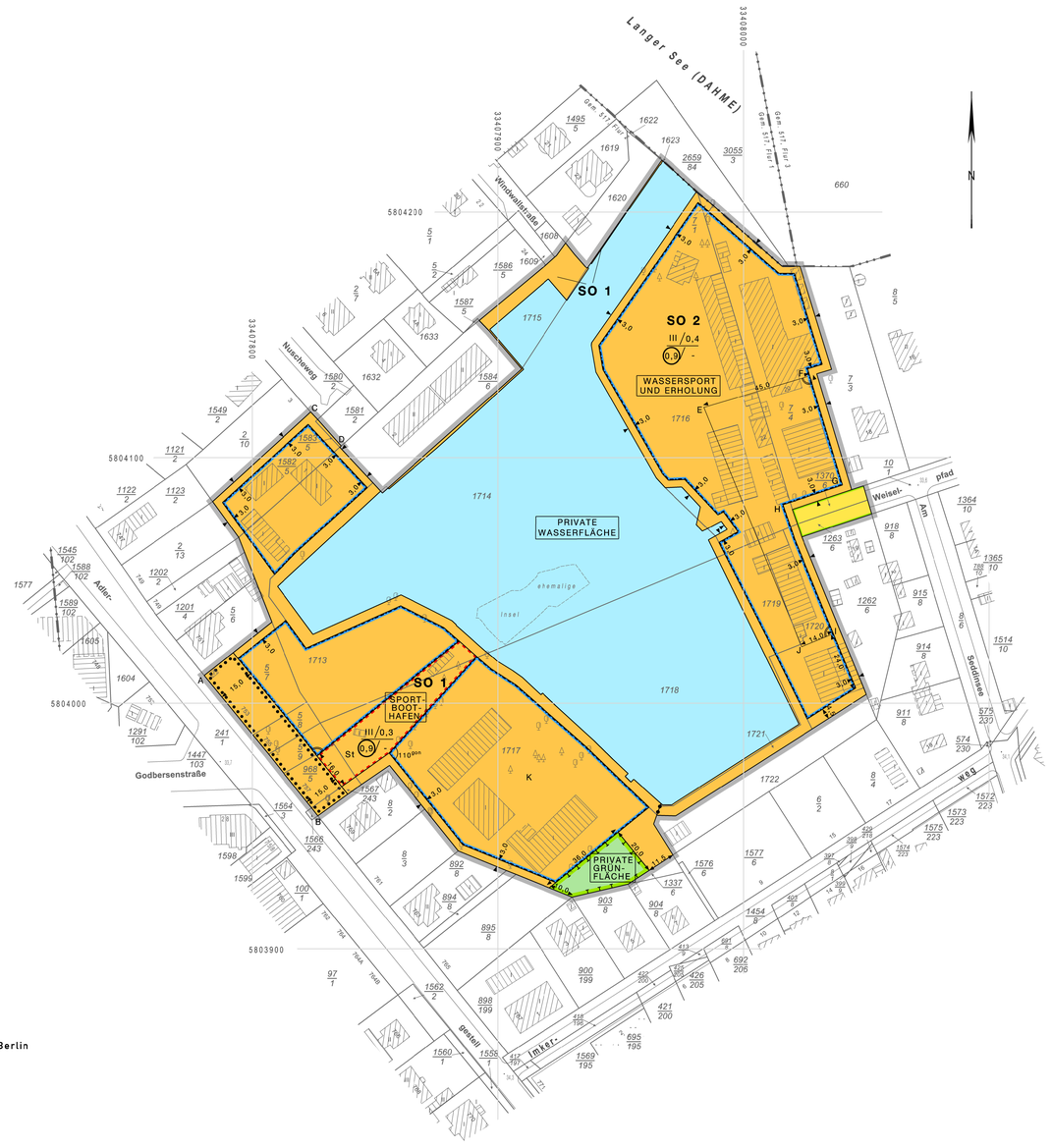
Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Eichwalde.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 9-64,
festgesetzt am 25. März 2021, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag



Mit Änderungen vom 09.04.2019, vom 10.09.2019, vom 17.03.2020, vom 28.09.2020 und vom 20.01.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Stand Februar 2019
Ergänzung Baumbestand Messung Juni 2018

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) WR z.B. 2Wo
Geschosszahlen/-anzahl
als Höchstmaß z.B. (V)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (V) bis (VI)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 10,0
Baumasse z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. (V)
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen von der Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 32,8m über NHN
Oberkante z.B. OK 15,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 13,0m bis 15,5m über NHN
zwingend z.B. OK 15,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

z.B. Gasdruckregler G
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Trafostation T

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Abs. 1a Baugesetzbuch
(Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtflächen
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze mit ihren Einfahrten St
Garagen mit Angabe der überird. Geschosse Ga 1 St
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der überird. Geschosse GGa 1 St

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 30,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für
Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet LSG
Naturdenkmal ND
Geschützter Landschaftsbestandteil LB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt ensch
Erhaltungsbereich E
Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GwW
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Eintragung als Vorschlag

Planuntertage

Wohngebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Öffentliches Gebäude
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl
(z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer z.B. LACH
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum ND
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast T

Landesgrenze (Bundesland) Land Land Land
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer: Flurnummer z.B. 65 / Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 67A
Mauer, Stützmauer MAUER
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 06. Februar 2019

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Christian Rentsch
Leiter

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 27.03.2019 und erneut vom 23.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 25.02.2021 beschlossen.

Berlin, den 01. März 2021

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Leiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 25. März 2021

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 01.04.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 350 verkündet worden.