



Übersichtskarte 1:10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

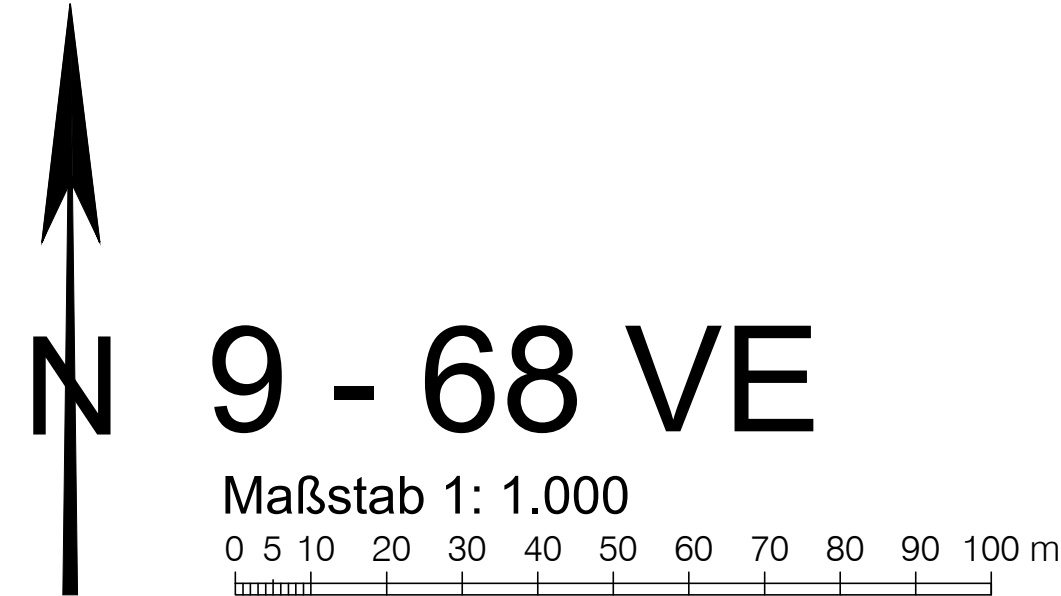
- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen,
 - Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
 - Stellplätze,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen dienen.
- Auf der Fläche für Wohnen F sind für die Gebäude F2 und F3 ergänzend zu der textlichen Festsetzung Nr. 1 folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, bei denen die Geschossfläche insgesamt 350 m² nicht überschreitet,
 - Läden im 1. Vollgeschoss, bei denen die Verkaufsfläche insgesamt 250 m² nicht überschreitet.
- Auf der Fläche für Kindertagesstätte sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Kindertagesstätte,
 - Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für die Kindertagesstätte dienen.
- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- Auf den Flächen für Wohnen kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, wie folgt überschritten werden:
 - auf der Fläche für Wohnen A insgesamt um bis zu 2600 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen B insgesamt um bis zu 2300 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen C insgesamt um bis zu 2000 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen D insgesamt um bis zu 1800 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen E insgesamt um bis zu 1200 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen F insgesamt um bis zu 2100 m².Auf der Fläche der Kindertagesstätte kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kindertagesstätte oder den zulässigen Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke dienen um bis zu 200 m² überschritten werden. Auf den privaten Grünflächen kann durch die Anlage von Wegen und Plätzen eine Fläche von insgesamt bis zu 800 m² versiegelt werden. Für die Bewirtschaftung von Regenwasser durch Rigolen oder Zisternen kann auf den privaten Grünflächen 1 und 2 die zulässige Versiegelung jeweils bis zu 200 m² überschritten werden.
- Das Gebäude C7 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten n1-n2 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herabgebaut werden.
- Technische Aufbauten wie Aufzugsschächte und Treppenhäuser sowie baulichen Anlagen zu deren Einhausung und Photovoltaikanlagen dürfen die zulässige Höhe des Gebäudes C7 bis zu einer Oberkante von 72,0 m über NHN überschreiten.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberhalb der zwingend festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, zwischen c und d und zwischen e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Entsprechendes gilt für die Linie zwischen den Punkten f, g, h, i, j und t an der Kleeblattstraße.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien p1-p2, p2-p3, p3-p4, p5-p6 und p6-p7 sowie am Gebäude A1 zusätzlich entlang der Linie p4-p1
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen 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 teilgeföhrten Fenster nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gilt auch für die zurückgesetzten obersten Vollgeschosse der Gebäude B4, E1, F4, F5 und F6 an den jeweils parallel zu den bezeichneten Linien verlaufenden Baugrenzen. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte ist pro angefangener 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer 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 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.
- Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangener 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer 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 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.
- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen und der Fläche für Kindertagesstätte dienen.
- Auf den privaten Grünflächen sind die Flächen zwischen den Punkten s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s1 sowie zwischen den Punkten s9, s10, s11, s12, s9 und zwischen den Punkten s13, s14, s15, s16, s17, s18, s13 als begrünte und begehbare Flächen mit Spielplatz anzulegen und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die privaten Grünflächen sind als Grünanlagen gärtnerisch anzulegen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Grünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege oder Spielplätze.
- Die Außenwandflächen zwischen den Punkten k1 und k2 sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Ebenerrdige Stellplatzflächen mit Ausnahme der Stellplatzfläche an der Rosestraße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die ebenerdige Stellplatzfläche an der Rosestraße ist durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sieben Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Von der Gliederung zwischen den Stellplätzen kann abgesehen werden, wenn die Stellplätze mit der Stirnseite unmittelbar an eine Grünfläche angrenzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Fläche für Wohnen C des Gebäudes C7. Auf den Flächen für Wohnen B, C, D, E, F, der Fläche für die Kindertagesstätte und auf der Fläche für Wohnen A des Gebäudes A4 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.510 m² mindestens 15 cm betragen. Je angefangener 10 m² Dachfläche sind Biotopelemente anzulegen ("Biodiversitätsdach"). Auf der Fläche für Wohnen A der Gebäude A1, A2 und A3 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.220 m² eine Höhe von mindestens 6 cm betragen. Auf der Fläche für Wohnen C ist die Dachfläche des Gebäudes C7 als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss auf einer Fläche von mindestens 50 m² mindestens eine Höhe von 30 cm betragen. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind mindestens 320 m² der Dachflächen von Nebenanlagen, deren Dachfläche mindestens 10 m² beträgt, als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 4 cm betragen.
- Auf der Fläche Q innerhalb der privaten Grünflächen sind die Wege in einer Breite von mindestens 1,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße Nord und Süd) sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Fläche R innerhalb der Stellplatzfläche an der Rosestraße ist in einer Breite von mindestens 4 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 04.10.2022 empfohlen.



Planunterlage: Flurkarte von Berlin (ALKIS-Daten, Stand 2020)
tlw. örtliches Aufmaß vom Juni 2020
Koordinatensystem ETRS
erstellt durch ÖbVI Phuoc van Ho MRICS

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE, festgesetzt am 08. Januar 2025 übereinstimmt.
Berlin, den 25. Februar 2025

Phuoc v. Ho
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 16. Februar 2023

Phuoc v. Ho
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 68 VE

für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke
Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78A (teilweise) und 76, Rosestraße,
Kleeblattstraße, Knospengrund und Bohnsdorfer Weg
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

Der Geltungsbereich und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Fläche für Wohnen	IV
Fläche für Kindertagesstätte	St
Private Grünfläche Grünverbundung	Gr
Private Verkehrsfläche	St
Öffentliche Verkehrsfläche	St
Baugrenze	—
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	z.B. IV
Grundfläche baulicher Anlagen	z.B. GR: 525 m²
Geschossfläche baulicher Anlagen	z.B. GF: 1050 m²
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante	z.B. OK: 72,0 m über NHN
Straßenbegrenzungslinie	—
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	St
Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	—

Sonstige Festsetzungen

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Höhenlage des Baugrundstücks in Metern über NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Grundstück und Grundriss	Landesgrenze Bundesland	—
Wirtschafts-, Industriegebäude	mit Grundstück und Grundriss	Bezirksgrenze	—
Parkhaus	mit Grundstück und Grundriss	Ortsgrenze	—
Unterirdisches Baugebiet	mit Grundstück und Grundriss	Gemarkungsgrenze	—
Baufläche	mit Grundstück und Grundriss	Flurgrenze	—
Gewässer	mit Grundstück und Grundriss	Flurstücksgrenze	—
Geländehöhe, Straßenhöhe	mit Grundstück und Grundriss	Flurstücksnummer, Flurstücknummer	z.B. 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Laubbaum, Nadelbaum	mit Grundstück und Grundriss	Grundstücksnummer	z.B. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)	mit Grundstück und Grundriss	Mauer, Stützmauer	z.B. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Straße, Heide	mit Grundstück und Grundriss	Baufläche	z.B. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Hochspannungsnetz	mit Grundstück und Grundriss	Bestand, Baugrenze	z.B. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
		Straßenbegrenzungslinie	z.B. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023.

Vorhabenträgerin:

degewo AG
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 25. Januar 2023

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt

Claudia Leisner

Bezirksrätin

Sabine Tillack

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 22.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 12.12.2024 beschlossen. Berlin, den 17.12.2024

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt

Sabine Tillack

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 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 08. Januar 2025

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igdel

Bezirksbürgermeister

Claudia Leisner

Bezirksrätin

Die Verordnung ist am 18.01.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 16 verkündet worden.