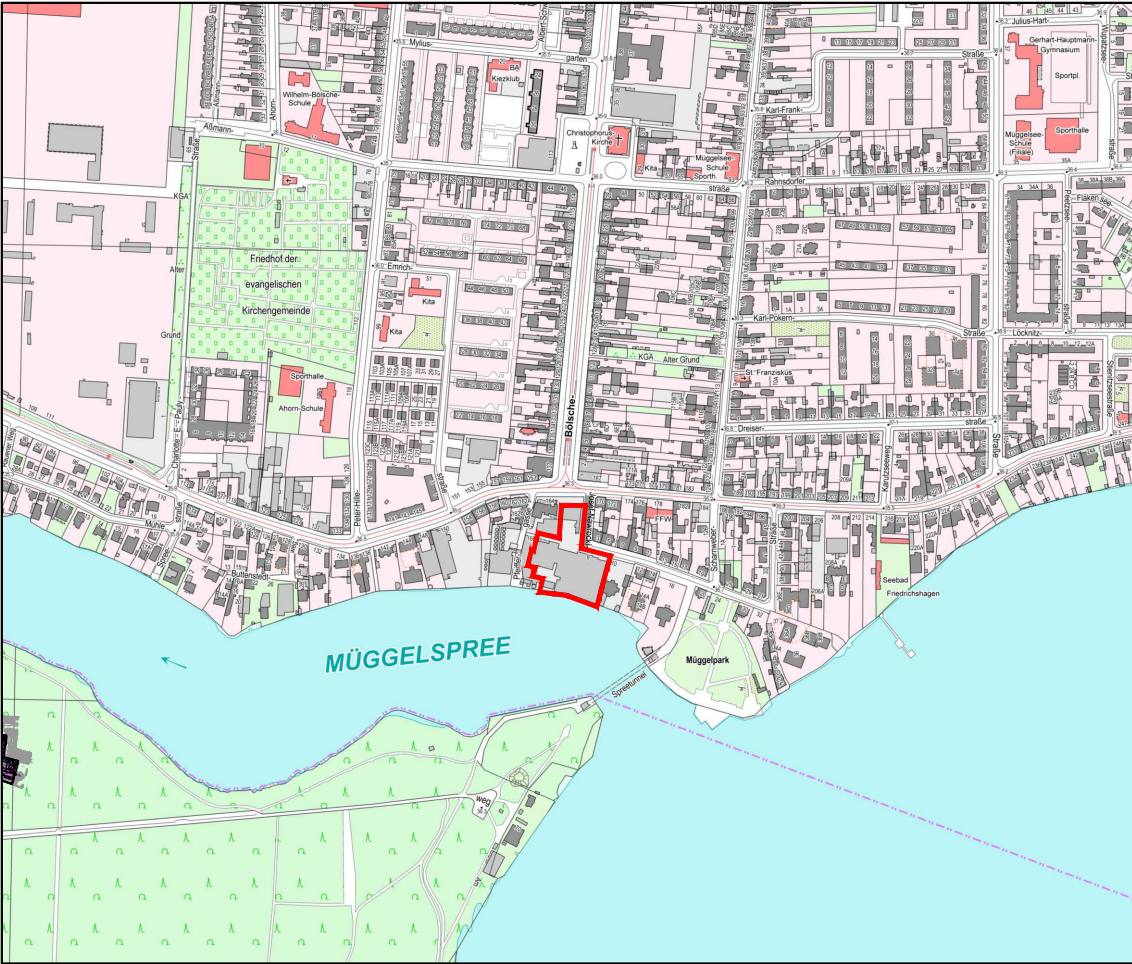




Übersichtskarte 1 : 10 000
Karlsruhe: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5.000 (K5 F - Ausgabe)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Die Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen. Zulässig sind Gebäude und Räume für:
 - Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - freie Berufe,
 - Wohnen,
 - eine Cafeteria.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.
- Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf der Fläche für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie unterhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind untergeordnete Nebenanlagen einschließlich solcher zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und 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. 9 geregelten Umfang ist zulässig.
- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- In den mit S.1 und S.2 bezeichneten Gebäudeteilen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten zugunsten einer extensiven Dachbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 15 ausnahmsweise überschritten werden.

Die in dem Gebäudeteil S.8 festgesetzte Oberkante gilt nicht für Stützmauern und Absturzsicherungen (Geländer). Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 51,50 m über NHN nicht überschreiten.

Die in dem Gebäudeteil S.9 festgesetzte Oberkante gilt nicht für den im Bestand vorhandenen Schriftzug "Berliner Bürger-Bräu" sowie für Absturzsicherungen von Dachterrassen. Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 52,50 m über NHN nicht überschreiten.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände ist zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 2,0 m vor die Baugrenze ist zwischen den Punkten H und I, J und K, K und L, L und M, N und O, O und P sowie P und Q zulässig, sofern diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 65 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist ein Zugangsbauwerk für die festgesetzte Tiefgarage mit einer Grundfläche von maximal 50 m² und einer maximalen Höhe von 40,1 m ü NHN zulässig.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäudeteilen entlang der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r
 - 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 teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r abgewandt ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Grünordnung / Geh- und Verweilrecht

- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" ist die Fläche BCDEF als begrünter und begehbarer Platz zu gestalten und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" sind innerhalb der Fläche ABCDA mindestens 11 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" ist die Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Kinderspielflächen, Wegeflächen, Trafoanlagen oder Zugangsbauwerke zur Tiefgarage überdeckt werden.
- Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" sind die Dächer der baulichen Anlagen innerhalb der mit S.1, S.2, S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach anzulegen und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm aufweisen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Terrassen, Beleuchtungsflächen, Fenster und Dachausstiege.

Sonstige Festsetzungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Berliner Bürgerbräu“.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen.

Kennzeichnung

Das Vorhabengebiet bildet einen Teil einer im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6420 registrierten Fläche, die unter einem Altlastenverdacht steht.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der im Anhang zur Begründung beigefügten Pflanzliste vom Dezember 2023 empfohlen.

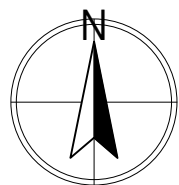


Planunterlage: ALKIS, Stand August 2024
mit Ergänzungen ObVI Rek und Wiek
Stand Oktober 2023

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

9-73b VE

Maßstab 1 : 500



Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 4. September 2024

Christian Wiek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE, festgesetzt am 18. Juni 2025, übereinstimmt.
Berlin, den 7. Juli 2025

Christian Wiek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BERLIN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE

für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Friedrichshagen

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, überbaubare Grundstücksflächen

G+W	Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
GF 14.920 m²	Maximal zulässige Geschossfläche
	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
OK 54 m	Maximal zulässige Oberkante für bauliche Anlagen in Metern über NHN

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung eines Dachtells, der extensiv zu begrünen ist
- Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planunterlage

	Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und -anzahl		Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage mit Geschosshöhe und -anzahl
	Parkhaus		Teich
	Brücke		Gewässer
	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN		Laubbaum, Nadelbaum
	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Zaun, Hecke
	Schornstein		Landesgrenze (Bundesland)
	Hochspannungsmast		Ortsteilgrenze
	Bezirksgrenze		Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze		Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze		Flurstücksnummer; Flurnummer
	Grundstücksnummer		Mauer, Stützmauer
	Bordkante		Baulinie, Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungsplanverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3750), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).

Vorhabenträgerin:
Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee
GmbH
Oranienburger Straße 66
10117 Berlin
T 030 20607950
M info@buergerbraequartier.de

Bearbeitungsstand vom 21.01.2025

Berlin, den 10. Februar 2025 Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt	Berlin, den 10. Februar 2025 Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
	Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Claudia Leistner	Sabine Tillack
Bezirksstadträtin	Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 29.08.24 wurde in der Zeit vom 10.09.24 bis einschließlich 10.10.24 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 15. Oktober 2024
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen
und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Sabine Tillack
Fachbereichsleitung
Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 15. Mai 2025 beschlossen.

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.
Ausgefertigt: Berlin, den 18. Juni 2025

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel

Bezirksbürgermeister

Claudia Leistner

Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 28. Juni 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 255 verkündet worden.