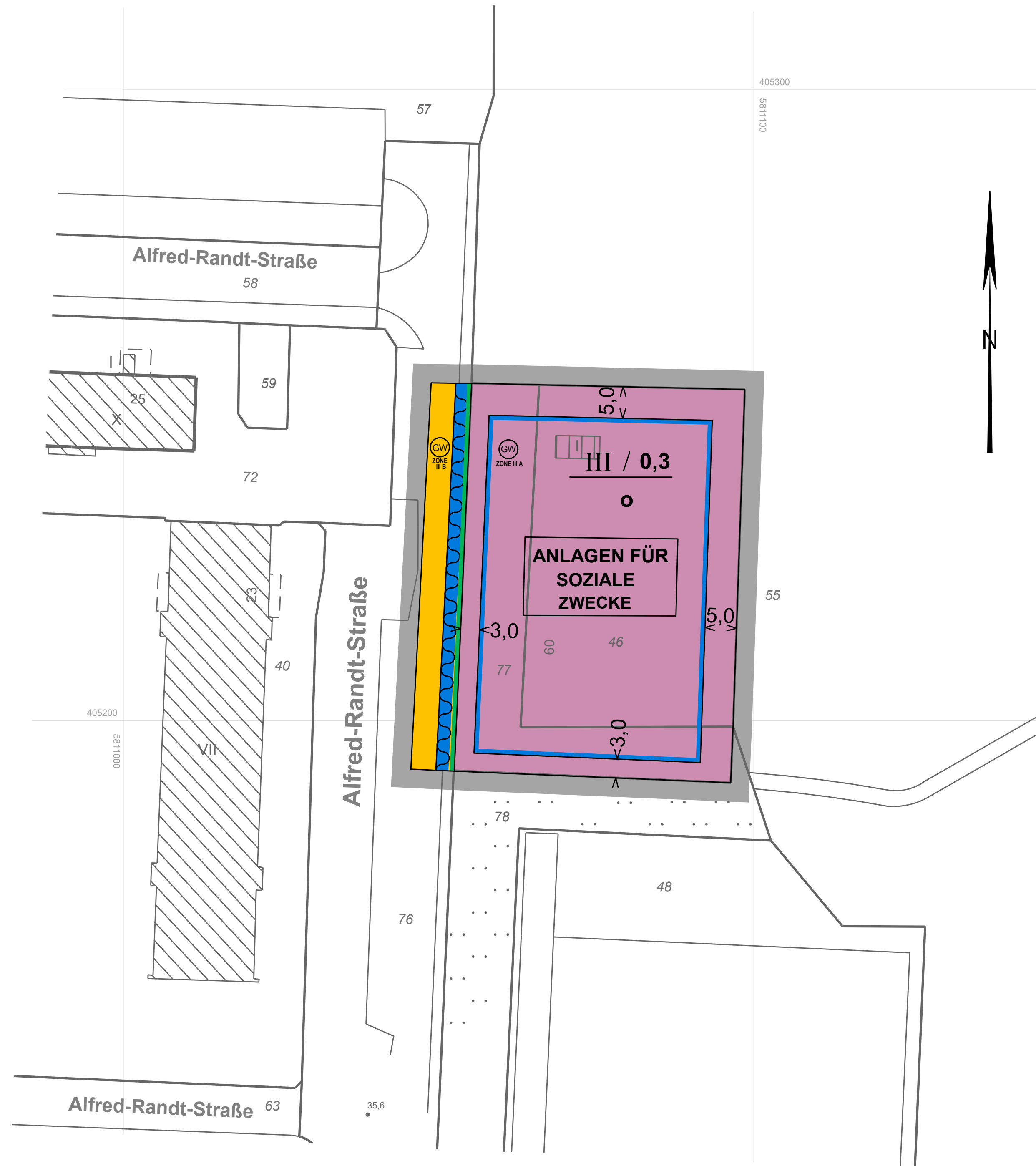


1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sichtdurchlässige Einfriedungen an der Grundstücksgrenze.
2. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.
3. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ 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.
4. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind mindestens 80% der Dachflächen 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. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Solaranlagen ist zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ ist pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum 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 einzurechnen.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Friedrichshagen Zone III A und III B (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516)).

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 09.11.2022 empfohlen.

Im Auftrag



im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Art und Maß der baulichen Nutzung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet	(5,3 BauV/VO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(5,3 BauV/VO)	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(5,3 BauV/VO)	WRA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(5,3 BauV/VO)	W	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(5,3 BauV/VO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Dorfländliches Wohngebiet	(5,3 BauV/VO)	MDW	zwingend
Mischgebiet	(5,3 BauV/VO)	M	offene Bauweise
Urbanes Gebiet	(5,3 BauV/VO)	MI	Nur Einzelhäuser zulässig
Kerngebiet	(5,3 BauV/VO)	DK	Nur Doppelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(5,3 BauV/VO)	GE	Nur Hauptgeschosse zulässig
Industriegebiet	(5,3 BauV/VO)	SI	Nur Erd- und Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(5,10 BauV/VO)	SO	Geschlossene Bauweisen
Sonstiges Sondergebiet	z.B.	WISCHENHOFEN	Abschlossene Bauweise
	(5,10 BauV/VO)	UNIVERSITÄT	Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. Max. 10, 6, 3 BauZ)	z.B.	WR	Baugrenze
		CR	(5,23 Abs. 2 Satz 1 BauV/VO)
Geschlossenzentral	z.B.	W	Baugrenze
als Höchstmaß	z.B.	W	(5,23 Abs. 3 Satz 1 BauV/VO)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	W	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwärtungen
Geschossfläche	z.B.	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß	z.B.	GF	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF	Fläche
Baumasse	z.B.	BM	Fläche
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFÖRDERZIEH	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenverkehrsfläche	z.B.	VERKEHRSSCHL	Verkehrsfläche
		VERKEHRSSCHL	Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	z.B.	VERKEHRSSCHL	Verkehrsfläche
1. öffentliche Parkfläche	z.B.	FUSGANGBEREICH	Öffentliche Parkfläche
Private Verkehrsfläche	z.B.	FUSGANGBEREICH	Private Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMPAANWERK	Fläche für die Landwirtschaft
z.B. Gasdruckregler	z.B.	TRAFOSTATION	Fläche für Wald
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Hochwasserempfindung	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Umgrenzung der von der Beseitigung freizuhaltenden Flächen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Besondere Nutzungszweck von Flächen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Schiffahrte	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gargen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gemeinschaftsgargen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Naturschutzgebiet	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Landschaftsschutzgebiet	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Naturschutzgebiet	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Einzelobjekt, das dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Erhaltungsbereich	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gebäude	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Stellplatz	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Gargen	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Teलगar	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche
Kinderspielplatz	z.B.	TRAFOSTATION	Wasserfläche

Landschaftsschutzgebiet		Wasserschutzbereich (Grundwassererwinnung)	
Naturdenkmal		Umgebung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Umgebung der Flächen, deren Böden oberhalb mit unversäugten Sanden bis belastet sind	
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnanlage	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
		Strassenbahn	
		Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz		Tiefstraße	
Garage		Brücke	
Tiefgarage		Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielfeld			

Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezugsgröße		
Parkehaus		Ortsbezogene		
Unterschiedliches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Gemeinschaftsbezogene		
	mit Grundschraffur	Flurbezogene		
Gewässer		Flurstücksbezogene		
Geldscheide, Straßenhölzer		Flurstücksbezogene, Flurstummer		
Laubbaum, Nadelbaum				z.B. 80 % <i>Flur 1</i>
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Straßmauer		
Schornstein		Bauwerk		
Zaun, Heide		Bauwerk, Beugung		
Hochspannungsmast		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) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
M. Kemme	Sabine Tillack
Leiter	Leiterin
Cl. Leistner Bezirksstadträtin	
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 öffentlich ausgestellt.	

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 20.06.2024 beschlossen.

Berlin, den 08. Juli 2024

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

Sabine Tillack

Leiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §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 22. August 2024
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
 Bezirksbürgermeister

Cl. Leistner
 Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 13.09.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 515 verkündet worden.