# Bebauungsplan XV-20

für das Gelände zwischen der Kleingartenanlage "Semmelweis", Köpenicker Straße , dem Grundstück Köpenicker Straße 53 , der Kleingartenanlage "Bachespe" , den Grundstücken Besenbinderstraße 5 und 7/11,Besenbinderstraße, Köpenicker Straße, Rudower Straße, den Grundstücken Rudower Straße 76 und Semmelweisstraße 51/55 ,Semmelweisstraße , den Grundstücken Semmelweisstraße 32/40 und 54 , sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

## Textliche Festsetzungen XV-20

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 43 m und eine Firsthöhe von 47 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 entlang der Rudower Straße und der Köpenicker Straße ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 auf den Grundstücken Rudower Straße 68-75, WA 5 auf den Grundstücken Rudower Straße 60-67 und Semmelweisstraße 1/11, WA 6 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 16 und 17 und in den Mischgebieten MI 1 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 46 und 47 und MI 2 auf den Grundstücken Köpenicker Straße 43-45 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in einer Tiefe von 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind über diese Tiefe hinaus die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 auf den Grundstücken Semmelweisstraße 27/49, WA 5 auf den Grundstücken Semmelweisstraße 13/25 und im Mischgebiet MI 1 auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-51 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 7 und im Mischgebiet MI 2 ist pro 250 m² Grundstücksfläche und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist pro 300 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet MI 1 ist pro 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten und in den Mischgebieten MI 1 und MI 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.

10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind mindestens 40% der Dachfläche der Hauptanlage extensiv zu begrünen.

11. Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.

14. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und Überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus , das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

15. In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Erholungsgarten darf je Grundstück eine eingeschossige Laube errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dient und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und Überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet.

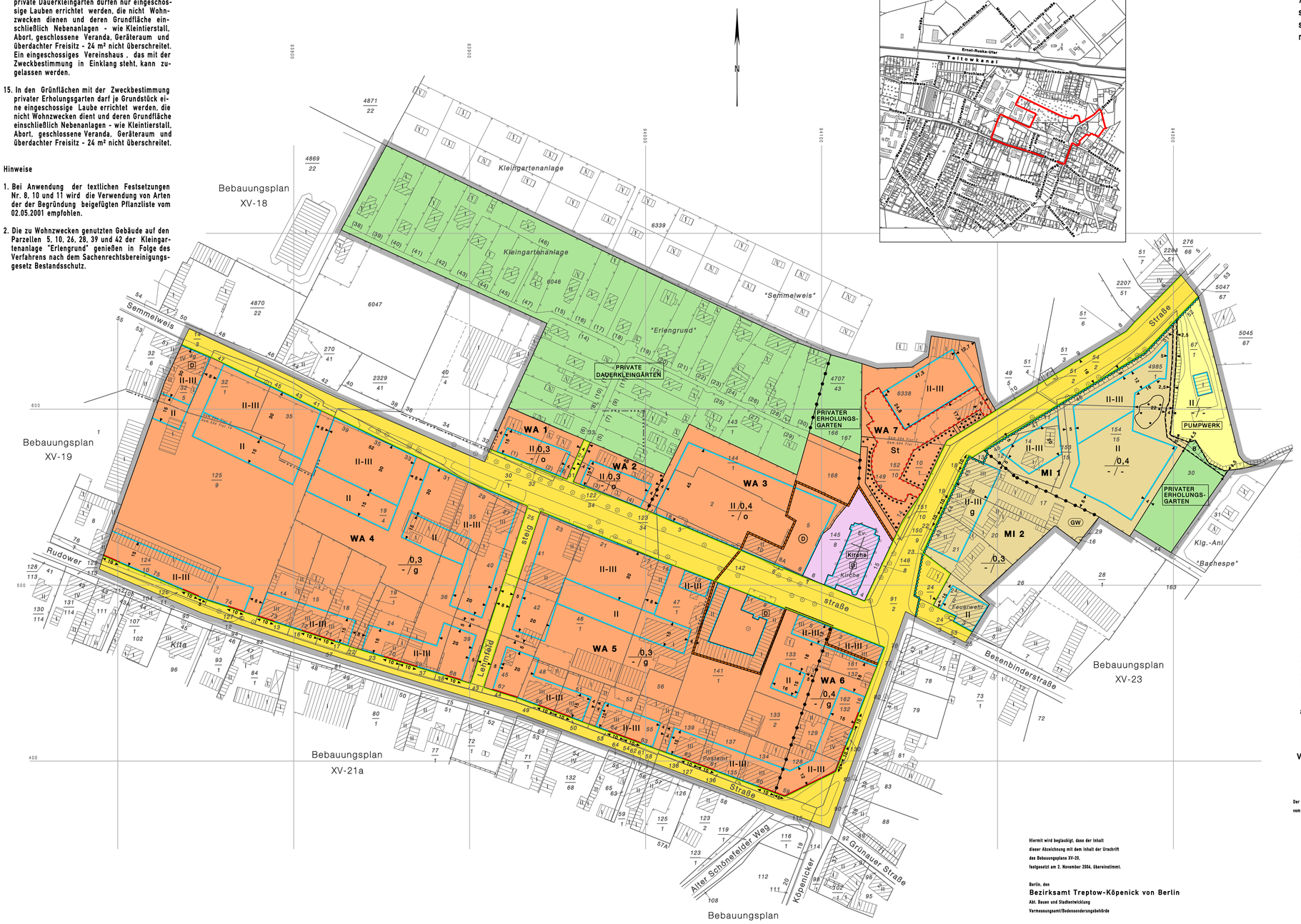
### Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 10 und 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 02.05.2001 empfohlen.

2. Die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude auf den Parzellen 5, 10, 26, 28, 39 und 42 der Kleingartenanlage "Erlengrund" genießen in Folge des Verfahrens nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Bestandsschutz.

## Übersichtskarte 1:10000




## 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 | |
| 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 | (§1 Abs.5 iv.a BauNR) | WR 2Wg | |
| Geschoßflächenzahl | | | |
| als Höchstmaß | z.B. | 0,7 | |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | (0,3) bis (0,7) | |
| Geschoßfläche | | | |
| als Höchstmaß | z.B. | GF 500m² | |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | GF 400m² bis 500m² | |
| Baumassenzahl | z.B. | BM | |
| Baumasse | z.B. | BM 4000m³ | |
| Flächen für den Gemeinbedarf | | | |
| | z.B. | JUGENDFREIZEITHEIM | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl | z.B. | 0,4 | |
| Grundfläche | z.B. | GR 100m² | |
| Zahl der Vollgeschosse | | | |
| als Höchstmaß | z.B. | III | |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | (II)-IV | |
| zwingend | z.B. | (IV) | |
| Offene Bauweise | | | |
| Nur Einzelhäuser zulässig | | E | |
| Nur Doppelhäuser zulässig | | D | |
| Nur Hausgruppen zulässig | | H | |
| Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | ED | |
| Geschlossene Bauweise | | g | |
| Baulinie | (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO) | | |
| Baugrenze | (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO) | | |
| Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen | (§23 Abs.5 Satz 3 BauNVO) | | |
| Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt | | | |
| als Höchstmaß | | | |
| Traufhöhe | z.B. | TH 12,4m Über Gehweg | |
| Firsthöhe | z.B. | FH 18,5m Über NHN | |
| Oberkante | z.B. | OK 134,5m Über NHN | |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | OK 114,0m bis 134,5m Über NHN | |
| zwingend | z.B. | (OK) 124,5m Über NHN | |
| Flächen für Sport- und Spielanlagen | | | |

Verkehrsflächen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Straßenverkehrsflächen | | Straßenbegrenzungslinie | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | Bereich ohne Einfahrt | Straßenseite |
| z.B. öffentliche Parkfläche | P | Bereich ohne Ausfahrt | Straßenseite |
| | z.B. | FUßGÄNGERBEREICH | Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt | Straßenseite |
| Private Verkehrsflächen | | | | |

Öffentliche und private Grünflächen

| | | |
|---|---|---|
| | z.B. | ÖFFENTLICHE PARKANLAGE |
| | z.B. | PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | z.B. | UMSPANNWERK |
| z.B. Gasdruckregler GD | z.B. Trafostation T | |
| Oberirdische Hauptversorgungsleitungen | | |
| Hochspannungsleitung | | |

| | |
|---|---|
| Flächen für Landwirtschaft | |
| Flächen für Wald | |
| Wasserfläche | |

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

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Fl. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung |
| Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen | Erhaltung von Bäumen / Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen |
| Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen |
| Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen | Arkade |
| Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL | Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter Über NHN) z.B. 36,4 |
| Sichtflächen | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| Umgrenzung von Flächen für | Umgrenzung von Flächen für |
| Stellplätze St | Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Gx 3 St |
| Garagen mit Angabe der Geschosse Gx 1 | Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGx 1 |
| Gemeinschaftsstellplätze GSt | Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGx 1 |
| Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGx 1 | Gemeinschaftsanlagen GAnl |

### Nachrichtliche Übernahmen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naturschutzgebiet | | Wasserfläche | |
| Landschaftsschutzgebiet | | Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) | |
| Naturdenkmal | | Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr | |
| Geschützter Landschaftsbestandteil | | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | |
| Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt | D | Bahnanlage | |
| Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt | | Straßenbahn | |
| Erhaltungsbereich | | | |

### Eintragung als Vorschlag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäude | | Hochstraße | |
| Stellplatz | St | Tiefstraße | |
| Garage | z.B. Gx 1 | Brücke | |
| Tiefgarage | z.B. TGx 1 | Industriebahn (in Aussicht genommen) | |
| Kinderspielplatz | K | | |

### Planunterlage

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt | | Landesgrenze (Bundesland) | |
| Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage | | Bezirksgrenze | |
| Parkhaus | | Ortsteilgrenze | |
| Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) | mit Geschosszahl | Gemarkungsgrenze | |
| | | Flurgrenze | |
| Brücke | | Flurstückgrenze | |
| Gewässer | z.B. teich | Flurstücksnummer, Flurnummer | z.B. 11/2 Flur 10 |
| Geländehöhe, Straßenhöhe | in m über NN z.B. 35,4 | Grundstücksnummer | z.B. 47/A |
| Laubbaum, Nadelbaum | | Mauer, Stützmauer | |
| Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) | N.D. N.D. | Bordkante | |
| Schornstein | | Baulinie, Baugrenze | |
| Zaun, Hecke | | Straßenbegrenzungslinie | |
| Hochspannungsmast | | | |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

**Aufgestellt: Berlin, den 7.Februar 1996**

**Bezirksamt Treptow von Berlin**
**Abteilung Bau- und Wohnungswesen**

**Vermessungsamt**
Plachetta
Amtsleiterin

**Stadtplanungsamt**
Both
Amtsleiterin

Schmitz
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.02.1996 bis einschließlich 11.03.1996 und erneut mit einem Deckblatt vom 09. Februar 2000 in der Zeit vom 28.2.2000 bis einschließlich 27.3.2000 und erneut mit den Deckblättern vom 09. Februar 2000 und vom 31. Mai 2001 in der Zeit vom 16.7.2001 bis einschließlich 15.8.2001 und erneut mit den Deckblättern vom 09. Februar 2000, vom 31. Mai 2001 und vom 23. September 2003 in der Zeit vom 24.11.2003 bis einschließlich 8.12.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 09. Februar 2000, vom 31. Mai 2001 und vom 23. September 2003 am 29.4.2004 beschlossen.

Berlin, den 17. Mai 2004

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Leuck
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuche in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 2. November 2004

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**

Ulbricht
Bezirksbürgermeister

Schmitz
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.11.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 465 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-20, festgesetzt am 2. November 2004, übereinstimmt.

Berlin, den
**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag

Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Flurkarte von Berlin
Kartenblatt 40008,40108
Stand August/1995

**Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis**

XV-20