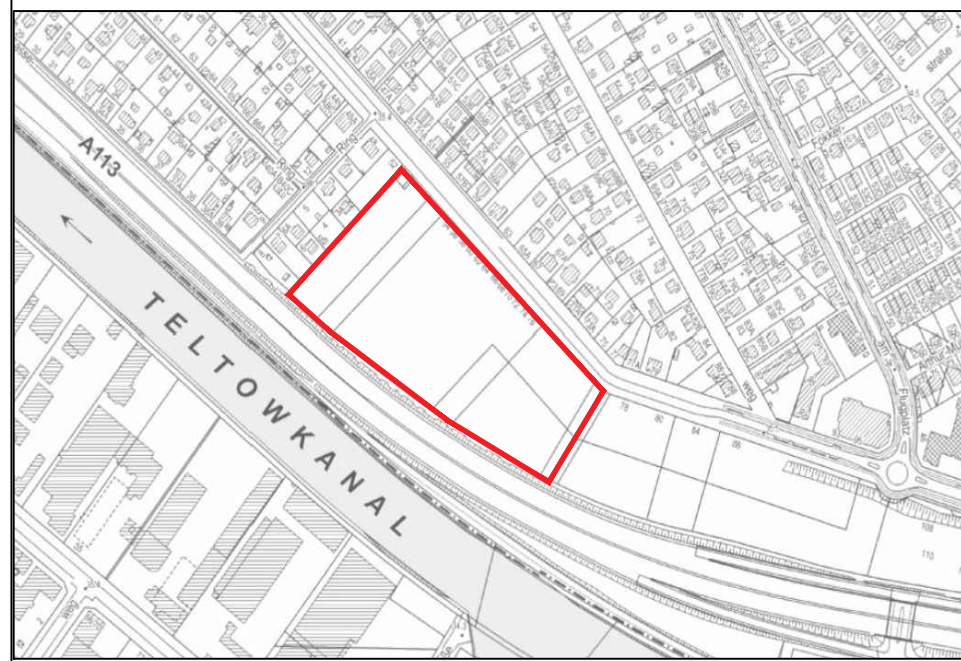


Übersichtskarte M 1:5.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin (K5) 1:5.000

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhltechnik, Solaranlagen sowie technische Aufbauten, die dem Schallschutz dienen, dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Oberkanten bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten. Brüstungen dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Oberkanten bis zu einer Höhe von 1,2 m überschreiten, wenn sie die Durchsicht nur geringfügig einschränken.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen, Erkern, Loggien sowie Terrassen um bis zu 2,0 m vor die Baugrenze ist zulässig. Ausgenommen davon sind die Linien G10-G11-G1, H2-H3, H8-H9-H1, I2-I3-I4, J6-J7, K1-K12, K6-K7, L1-L12, L6-L7 sowie M8-M9. § 23 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung bleibt davon unberührt.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Stellplätze und deren Zufahrten für schwer gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.
Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie für die Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm ist die Errichtung der Häuser G, H und I erst dann zulässig, wenn die Häuser J, K, L und M mit einer Oberkante von mindestens 57,0 m über NNH und die Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 errichtet sind oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Häuser J, K, L und M sowie die Lärmschutzwände spätestens bei Nutzungsaufnahmen errichtet sind.
- Auf den Flächen innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind oberhalb einer Höhe von 40,5 m über NNH durchgehende Lärmschutzwände mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zu errichten, die bündig an die jeweils benachbarten Gebäude anschließen. Die Höhe der Oberkanten der Lärmschutzwände muss die Höhe des jeweils niedrigsten angrenzenden Gebäudes um mindestens 2,0 m überragen.
- Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien (Baugrenzen) J8-J9-J10-J11, K8-K9-K10-K11, L8-L9-L10-L11 und M3-M4-M5-M6-M7 jeweils eine Lärmschutzwand auf dem jeweiligen Gebäude mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwände dürfen jeweils bis zu 2,50 m hinter die Baugrenze zurücktreten. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzwände muss die Höhe der Oberkante des jeweiligen Gebäudes um mindestens 2,0 m überragen.

- Zum Schutz vor Lärm ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses entlang der Linien J9-J10, K9-K10, L9-L10 und M5-M6 jeweils ein geschlossener Laubengang zu errichten.
- Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linien J8-J9-J10, K8-K9-K10-K11, L8-L9-L10-L11 und M5-M6-M7
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
 jeweils mindestens ein Fenster zum Blockinnenbereich oder zu einem Fassadenabschnitt nordöstlich der jeweils angrenzenden Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 ausgerichtet sein.

- Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linien G1-G2, H1-H2 und M1-M2-M3
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

- Für Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, gilt Folgendes:
- In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch 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.

- Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der in der folgenden Tabelle bezeichneten Fassadenabschnitte ab dem genannten Vollgeschoss
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch 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 bzw. den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

ab Vollgeschoss	Linie zur Kennzeichnung der Fassadenabschnitte
1. Vollgeschoss	A4-A1-A2-A3, B4-B1-B2-B3, C4-C1-C2-C3, D4-D1-D2-D3, E4-E1-E2-E3, F4-F1-F2-F3, J10-J11-J12-J13-J1, M3-M4-M5, M15-M1
2. Vollgeschoss	F3-F4
3. Vollgeschoss	A3-A4, B3-B4, C3-C4, D3-D4, E3-E4, I7-I8-I9, M14-M15
4. Vollgeschoss	D2-G3, I11-I12-I13, M11-M12-M13
5. Vollgeschoss	G7-G8, H2-H3, I4-I5, L6-L7
6. Vollgeschoss	J6-J7, K12-K1, L12-L1, M12-M2
7. Vollgeschoss	J1-J2-J3-J4-J5, K2-K3-K4-K5, K6-K7, L1-L2-L3-L4-L5, M8-M9-M10-M11-M3

- Zum Schutz vor Lärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen entlang der Linien:
 - A1-A2, B1-B2 und C1-C2 jeweils ab dem zweiten Vollgeschoss,
 - D1-D2, E1-E2, F1-F2 und J11-J12 jeweils ab dem ersten Vollgeschoss,
 - J12-J13 ab dem vierten Vollgeschoss,
 - M3-M4 ab dem vierten Vollgeschoss und
 - M2-M3 ab dem fünften Vollgeschoss,

die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer anderen als den vorgenannten Linien ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu den vorgenannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt 61 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzuzurechnen.

- Die Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Im allgemeinen Wohngebiet 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.

- Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen ist die Fläche N als Teilfläche der privaten Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche wird über einen Regenwasserkanal in das städtische Netz im Eisenhutweg entwässert.

- Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Besucherinnen und Besucher des allgemeinen Wohngebiets sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträgerin zu belasten.

- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

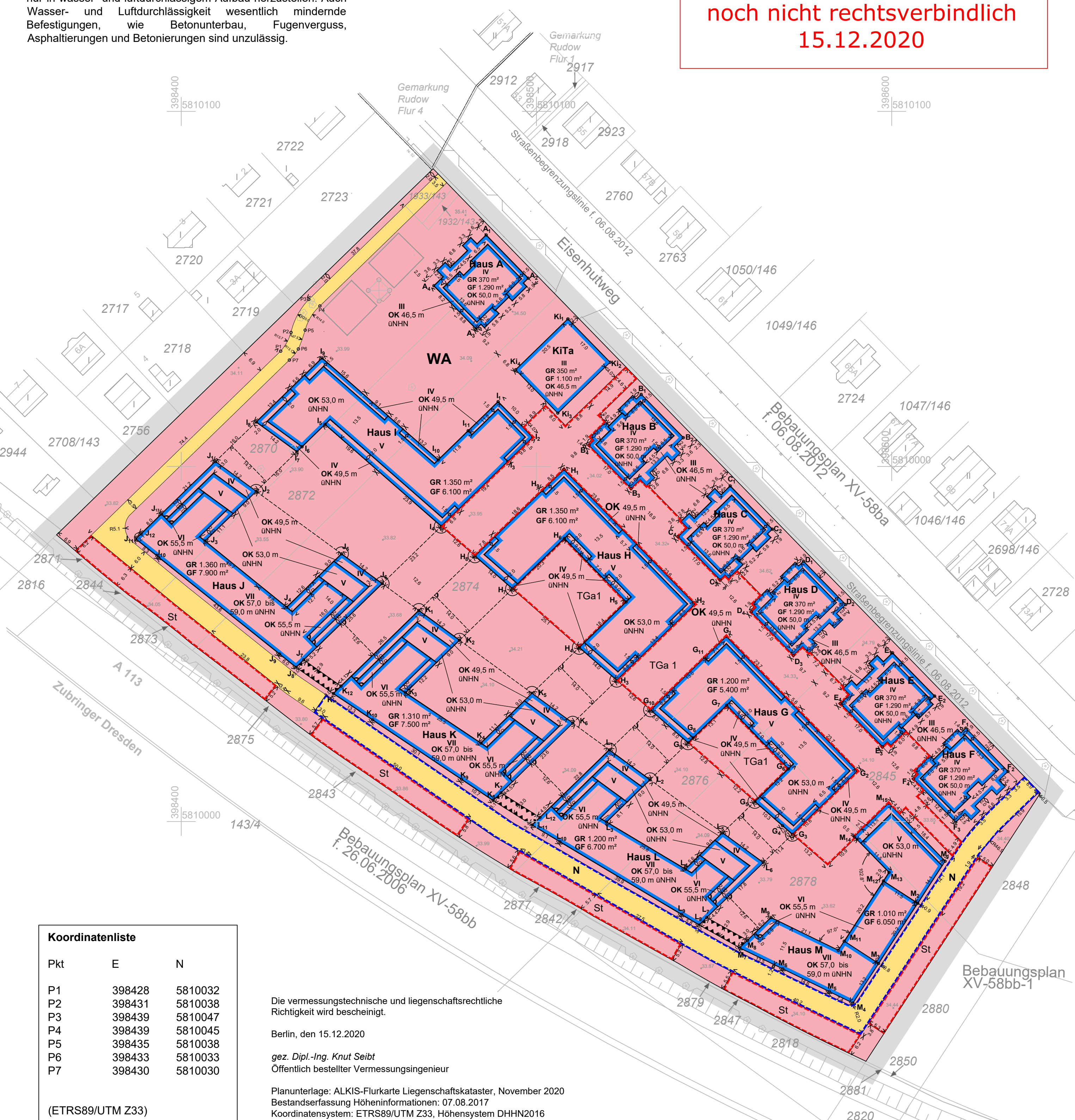
HINWEISE:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Hochbauten, die bis zu 40 m von der Fahrbahnaußenkante der Bundesautobahn gebaut werden, müssen auch von der obersten Landesstraßenbaubehörde genehmigt werden. Hochbauten zwischen 40 und 100 m von der Fahrbahnaußenkante benötigen auch die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Im Geltungsbereich verläuft entlang der Planstraße (westlich und südlich) eine unterirdische 220 kV-Leitung. Diese ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich
15.12.2020



Koordinatenliste		
Pkt	E	N
P1	398428	5810032
P2	398431	5810038
P3	398439	5810047
P4	398439	5810045
P5	398435	5810038
P6	398433	5810033
P7	398430	5810030

(ETRS89/UTM Z33)

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 15.12.2020
gez. Dipl.-Ing. Knut Seibt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Planunterlagen: ALKIS-Flurkarte Liegenschaftskataster, November 2020
Bestandsfassung Höheninformationen: 07.08.2017
Koordinatensystem: ETRS89/UTM Z33, Höhensystem DHHN2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-17 VE

"Neues Wohnen am Eisenhutweg"
für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal / Adlershof", Grundstück Eisenhutweg 54/76 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

Zeichenerklärung Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
- Allgemeines Wohngebiet: WA
 - Baugrenze:
 - Grundfläche: z. B. GR 350 m²
 - Geschossfläche als Höchstmaß: z. B. GF 500 m²
 - Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: z. B. OK 55,0 m über NNH
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: z. B. III
- Verkehrsflächen
- Privater verkehrsberuhigter Bereich:
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:
 - Flächen für Niederschlagsentwässerung in städtischen Regenwasserkanal: N
 - Stellplatz: St
 - Tiefgarage: TGa
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NNH	z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum	
Schornstein	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurnummer	z.B. 49, 96 Flur 10
Grundstücknummer	z.B. 49A

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 15.12.2020
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau SoWo
gez. Lars Loebner
Referatsleiter
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am _____ erhalten.
Berlin, den _____
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau SoWo
Unterschrift
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Absatz 3, § 8 Absatz 1 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den _____
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Unterschrift
Die Verordnung ist am _____ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. _____ verkündet worden.

