

**Textliche Festlegungen (Entwurf)
(analog zu den textlichen Festsetzungen)
Stand 17.11.2023**

Art der Nutzung

Textliche Festlegung Nr. 1.1

Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungstafeln) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Textliche Festlegung Nr. 1.2

Entlang der Straßenseite ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung der Wohnung dienen.

Maß der Nutzung

Textliche Festlegung Nr. 2.1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.

Textliche Festlegung Nr. 2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundfläche lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.

Textliche Festlegung Nr. 2.3

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Textliche Festlegung Nr. 2.4

Oberhalb der jeweils festgelegten Oberkante können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie auf den Flächen O1 O2 O3 O4 O1 und N1 N2 N3 N4 N5 N6 N1 Spielgeräte bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m hinter den Außenkanten der Baugrenze oder der Baulinie des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten und Spielgeräte entlang der östlichen Baugrenze ohne Grenzabstand und entlang der Linie O3 O4 O1.

Textliche Festlegung Nr. 2.5

Die jeweils festgelegte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der jeweils festgelegten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Textliche Festlegung Nr. 2.6

Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festlegung Nr. 3

Entlang der Fassade der Köpenicker Straße kann ein Zurücktreten für architektonische Gliederungen bis 2,0 m hinter die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.

Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Textliche Festlegung Nr. 4.1

Entfällt.

Textliche Festlegung Nr. 4.2

Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

Grünfestlegungen und Pflanzbindungen

Textliche Festlegung Nr. 5.1

Im urbanen Gebiet ist pro angefangener 669 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festlegung Nr. 5.2

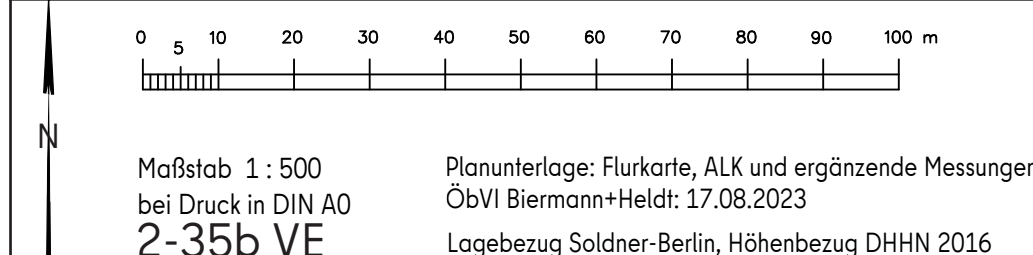
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen, unterirdisch Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen, hiervon ausgenommen ist die Fläche O1 O2 O3 O4 O5 O6 O7 O8 O9 O10 O1. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie notwendige Spielflächen gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Textliche Festlegung Nr. 5.3

Im urbanen Gebiet sind mindestens 70 % der Dachflächen des obersten zugelassenen Geschosses zu begrünen. Dies gilt nicht für technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und die Fläche N1 N2 N3 N4 N5 N6 N1. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche O1 O2 O3 O4 O1.

Textliche Festlegung Nr. 5.4

Im urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche O1 O2 O3 O4 O1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m zu bedecken und zu mindestens 11 % einfach-intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



Textliche Festlegung Nr. 5.5

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche b.

Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festlegung Nr. 6.1

Im urbanen Gebiet, in der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9 P10 P1 sind Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Wohnungen müssen mindestens 30 % der Geschossfläche, die im MU für Wohnungen verwendet werden, umfassen. Ausnahmsweise können die Wohnungen, die förderfähig zugelassen werden, in einem anderen Gebäudeteil im MU zugelassen werden, wenn der nach Satz 2 erforderliche Mindestanteil erreicht wird.

Textliche Festlegung Nr. 6.2

Innerhalb der Fläche a sind oberirdisch angeordnete Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festlegung Nr. 6.3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Traggaragen.

Immissionsschutz

Textliche Festlegung Nr. 7.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet in Gebäuden - entlang der Linie ABCDEF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss - entlang der Linien ABCDE und GH im 7. Vollgeschoss - entlang der Linien IJK und LM im Staffageschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Hievon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Linien ausgerichtet sind und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang einer der o. g. Linien ausgerichtet sind.

In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallepegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Textliche Festlegung Nr. 7.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet - entlang der Linie EF im für das 7. Vollgeschoss - entlang der Linie CDEGH für das Staffageschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

mindestens 1,10 m hohe durchgängige Brüstungen mit durchsehbaren Bauteilen und einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB zu errichten.

Textliche Festlegung Nr. 7.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet - entlang der Linie BCDE im 2. bis einschließlich 7. Vollgeschoss - entlang der Linie EF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) baulich so auszuführen, dass über der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,50 m über der Rohdecke ein Beurteilungspegel Tag von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Hievon ausgenommen sind jeweils Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu der o. g. jeweiligen lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich wie oben beschrieben baulich auszuführen.

Textliche Festlegung Nr. 7.4

Siefern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas und Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Sonstige Festlegungen

Textliche Festlegung Nr. 8.1

Im urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Straße der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

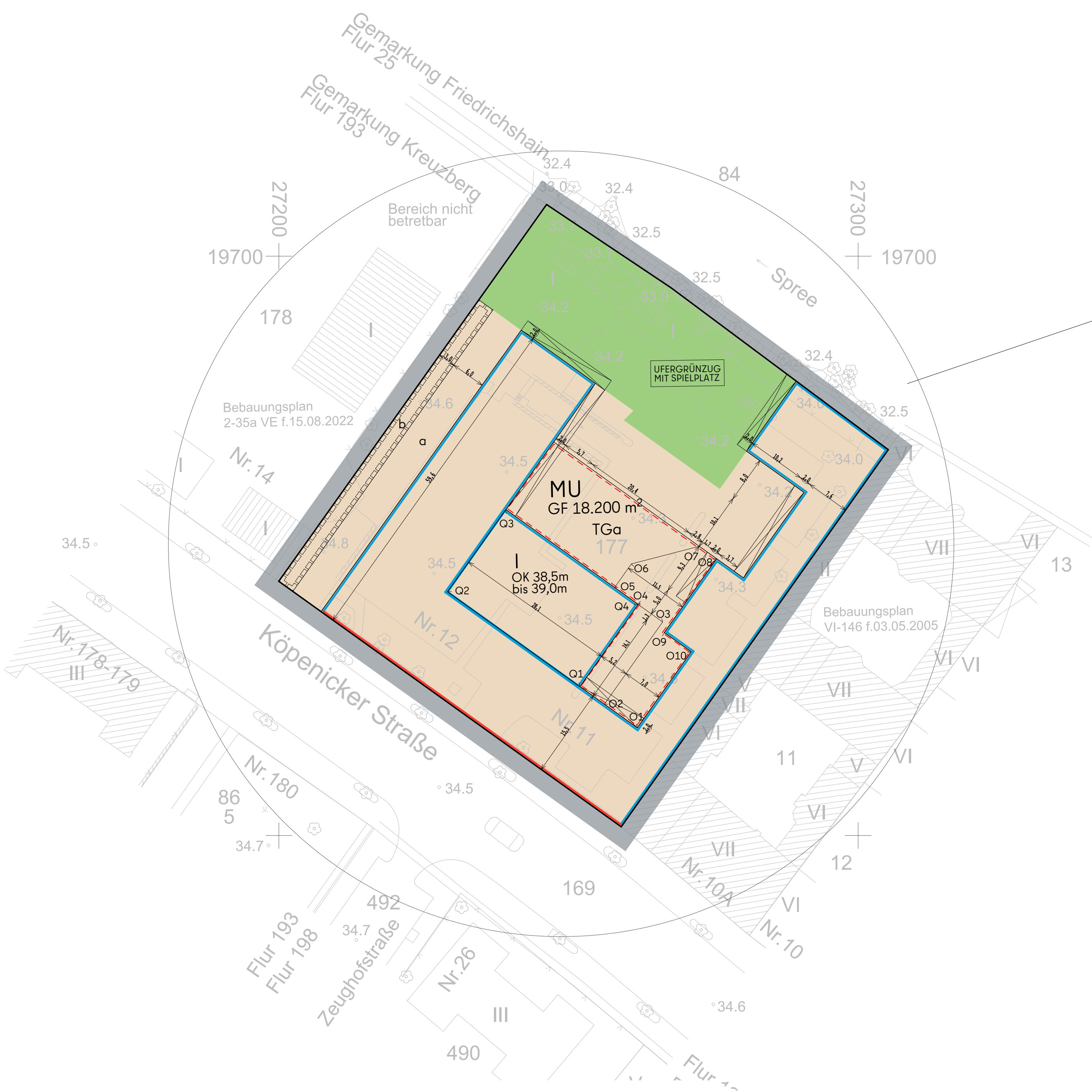
Textliche Festlegung Nr. 8.2

Entfällt.

Verpflichtung der Vorhabenträgerin

Textliche Festlegung Nr. 9

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind im Rahmen der festgelegten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.



Nebenzugriff 1:
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit und Oberkante für das 2. Vollgeschoss

Unterhalb 2. Vollgeschoss:

Baugrenze, Geschossigkeit, Oberkante für das 2. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 1 und oberhalb des 2. Vollgeschosses siehe Nebenzeichnung 2; Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses siehe Nebenzeichnung 2



Nebenzugriff 2:
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit, Oberkante und Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses

Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12
Der Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE
vom _____ ist Bestandteil des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE

**Zeichenerklärung
Festlegungen**

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	
Urbanes Gebiet (U) (a) Bau(NV)	MU	Gf: 18.200 m ²	
Geschossigkeit als Höchstmaß	VII	± 8	GF: 18.200 m ²
Baugrenze (B) (2) Abs. 3 Satz 1 Bau(NV)		± 8	OK = 57,0 m bis 57,0 m
Baulinie (B) (2) Abs. 3 Satz 1 Bau(NV)		± 8	OK = 57,0 m bis 57,0 m
Zahl der Vollgeschosse		± 8	OK = 57,0 m
Traufhöhe (TH) über NHN		± 8	OK = 57,0 m bis 57,0 m
Oberkante (OK) über NHN		± 8	OK = 57,0 m
Oberkante (OK) über NHN (zweigeteilt)		± 8	OK = 57,0 m
Öffentliche Grünfläche	Ufergrünzug	± 8	
Besondere Nutzungszweck von Flächen	Sonstige Festlegungen	± 8	
Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans			
Mö Geh-, Fahr- und Fußgängerwegen zu belasteten Flächen			
Flächen für Teilgaragen	Planunterlage	± 8	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Metern über NHN	± 8	
Laubbau, Nadelbau			
Zoon, Heide			
Bestandsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücknummer, Flurstücknummer	± 8		
Grundstücknummer	± 8		
Mauer, Stützmauer			
Bordsteine			

Baunutzungsverordnung Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I 179)
Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Vorhabenträgerin: Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße GmbH & Co. KG, vertreten durch die Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße Verwaltungs GmbH Straße Klaus-Bungert-Straße 5b 40468 Düsseldorf

Berlin, den

ppa

MICHAEL SCHRÖDER, Mar 19, 2024 11:59:14 AM UTC