



Übersichtskarte 1: 10.000

### Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

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

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

#### Maß der Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

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.

2.4 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie auf den Flächen Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 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 entlang der östlichen Baugrenze ohne Grenzabstand und Spielgeräte entlang der Linie Q3 Q 4.

2.5 Die jeweils festgesetzte 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 festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.6 Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

#### Weitere Arten der Nutzung

4.1 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, für die förderfähig zugelassen werden, in einem anderen Gebäudeteil im MU zugelassen werden, wenn der nach Satz 2 erforderliche Mindestanteil erbracht wird.

4.2 In der Fläche a sind oberirdisch angeordnete Neben-anlagen nur ausnahmsweise zulässig.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

#### Immissionsschutz

5.1 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 Staffelgeschoss oberhalb der Oberkante 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.

Hier von 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 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 den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Urbanen Gebiet

- entlang der Linie EF für das 7. Vollgeschoss
- entlang der Linie CDEGH für das Staffelgeschoss oberhalb der Oberkante 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

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

5.3 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. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von den o. g. Regelungen 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 als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

#### Grünordnung

6.1 Im Urbanen Gebiet ist pro angefangener 669 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2 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 eine Tiefgarage hergestellt wird.

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Davon 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 von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie notwendige Spielflächen gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

6.3 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. 23 % der Dachflächen sind einfach-intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 ausgenommen.

6.4 Im Urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu bedecken und mindestens 16 % der Fläche einfach-intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.5 Im Urbanen Gebiet 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. Davon ausgenommen ist die Fläche b.

#### Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

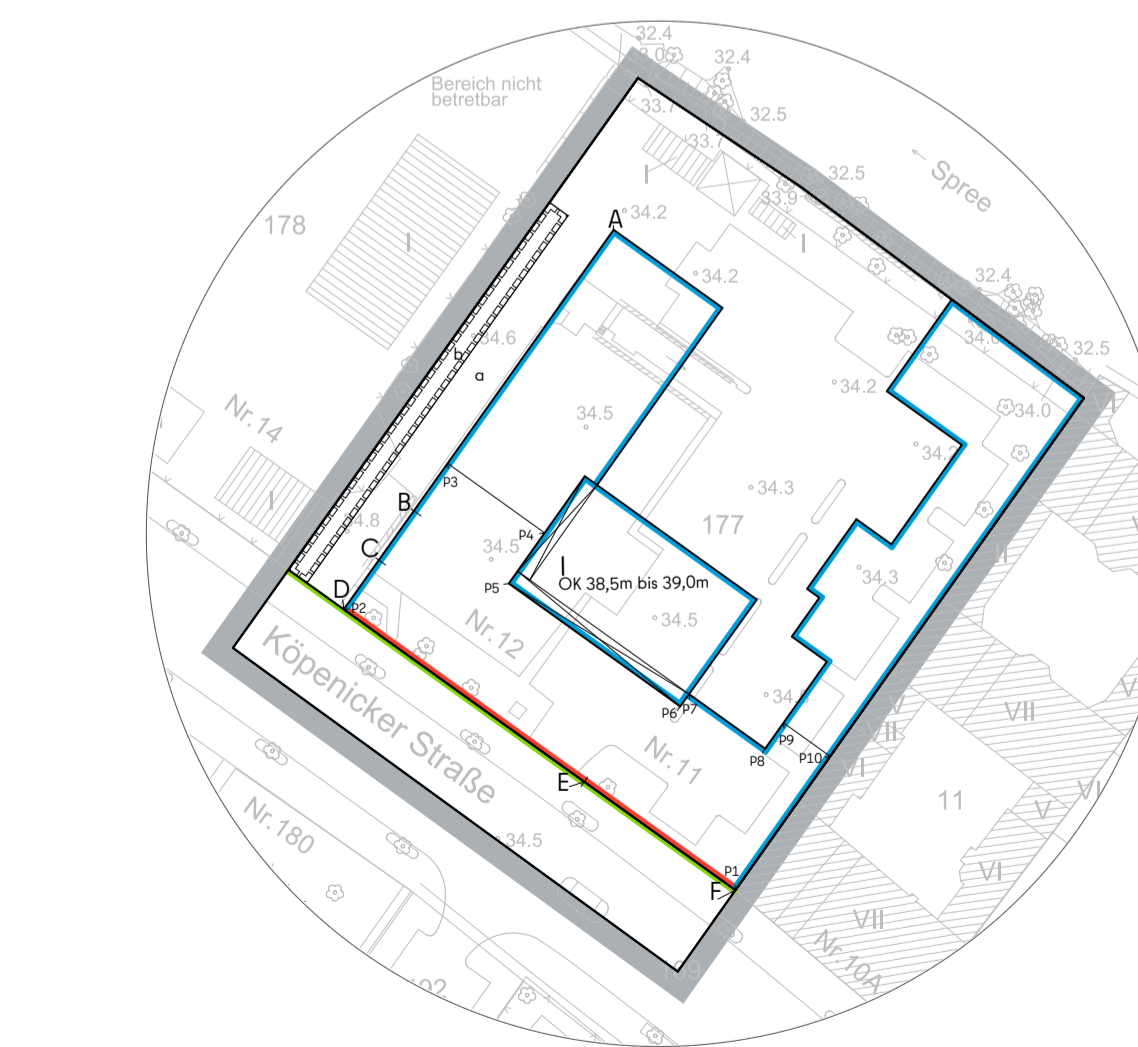
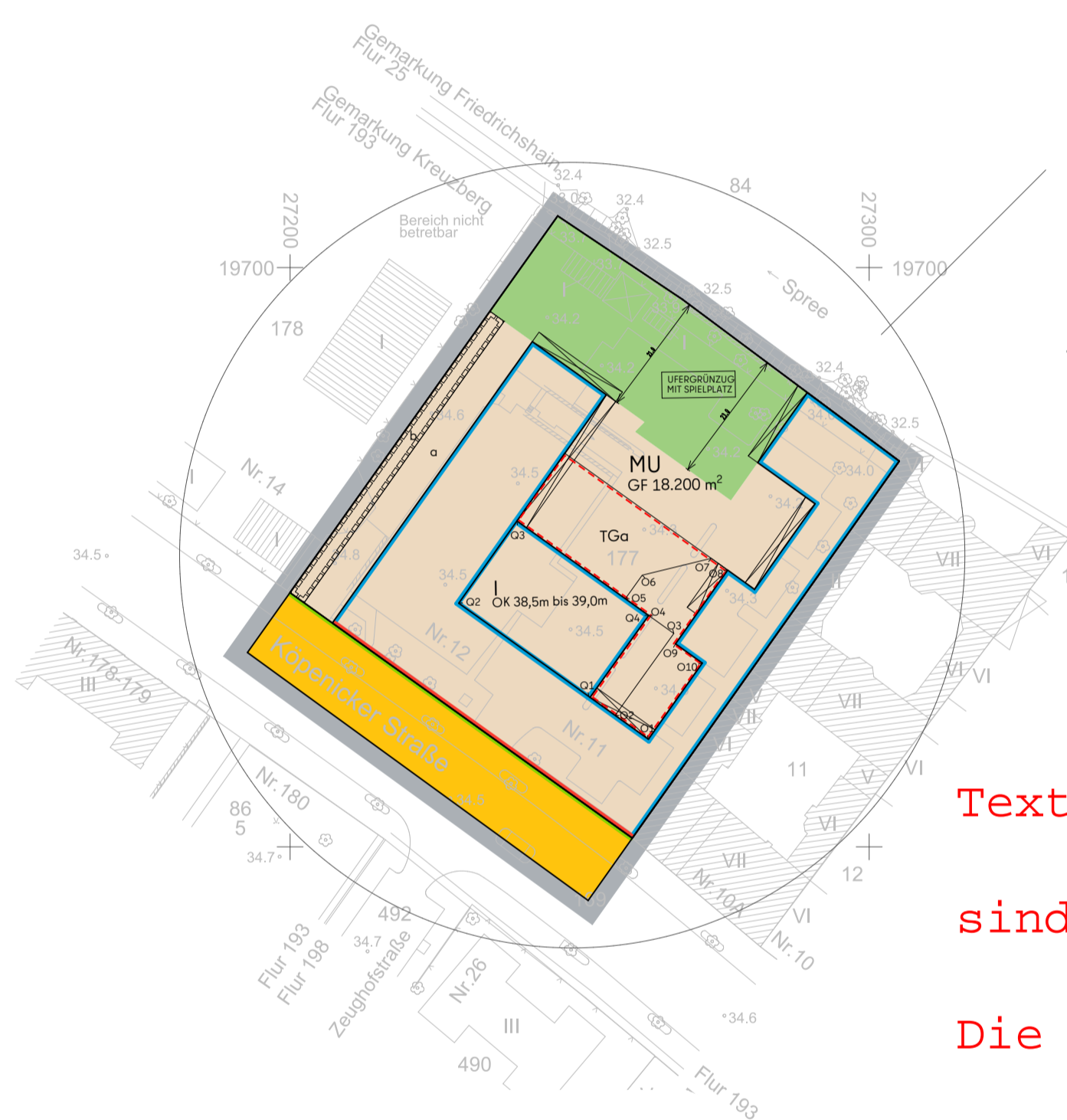
7.2 Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

7.3 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

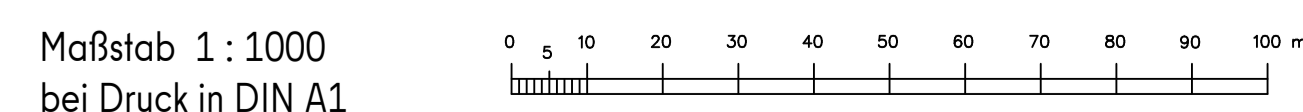
7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

#### Verpflichtung der Vorhabenträger

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

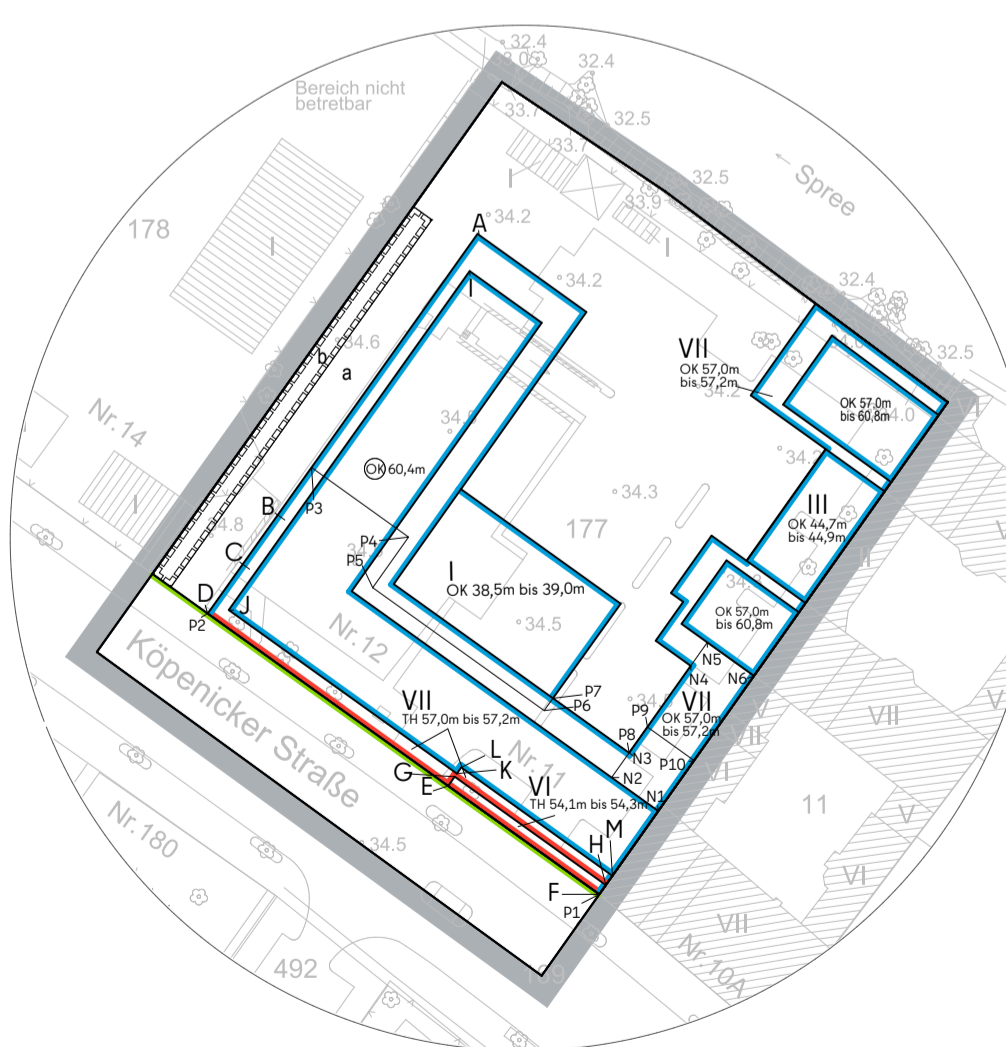


Nebenzeichnung 1:  
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit und Oberkante für das 2. Vollgeschoss



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

Textliche Festsetzungen im Plan sind noch nicht aktualisiert. Die Vermaßung wird noch ergänzt.



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

Planunterlage: Flurkarte, ALK und ergänzende Messungen  
ÖbVI Biermann+Held: 17.08.2023  
Lagebezug Soldner-Berlin, Höhenbezug DHHN 2016



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b VE

für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE vom \_\_\_\_\_ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b

### Zeichenerklärung Festsetzungen

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)		MU
Geschossfläche als Höchstmaß		GF: 18.200 m <sup>2</sup>
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)		
Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)		
Zahl der Vollgeschosse	VII	z.B.
Traufhöhe (TH) über NHN		z.B. TH = 57,0 m bis 59,0m
Oberkante (OK) über NHN		z.B. OK = 57,0 m bis 59,0m
Oberkante (OK) über NHN (zwingend)		z.B. OK = 57,0 m
Luftgeschoss		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Öffentliche Grünfläche		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		UFERGRÜNZUNG
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		TG
Flächen für Tiefgaragen		
Geländehöhe, Straßenhöhe		z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum		
Zaun, Hecke		
Bezirksgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksgrenze		
Flurstücknummer, Flurstücknummer		z.B. 60, 3/1, Flur 10
Grundstücknummer		z.B. 491
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
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. 2023 I Nr. 176)		
Planzeichnungsverordnung (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		

**ENTWURF / ARBEITSSTAND**  
noch nicht rechtsverbindlich

Datum: 22.08.2023

Verfahrensstand:  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Datum: 22.08.2023

Aufgestellt: Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**  
Abteilung für Bauen, Planen und kooperative Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung      Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter      Bezirksstadtrat      Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**  
Abteilung für Bauen, Planen und kooperative Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 S. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Bezirksbürgermeisterin      Bezirksstadtrat

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