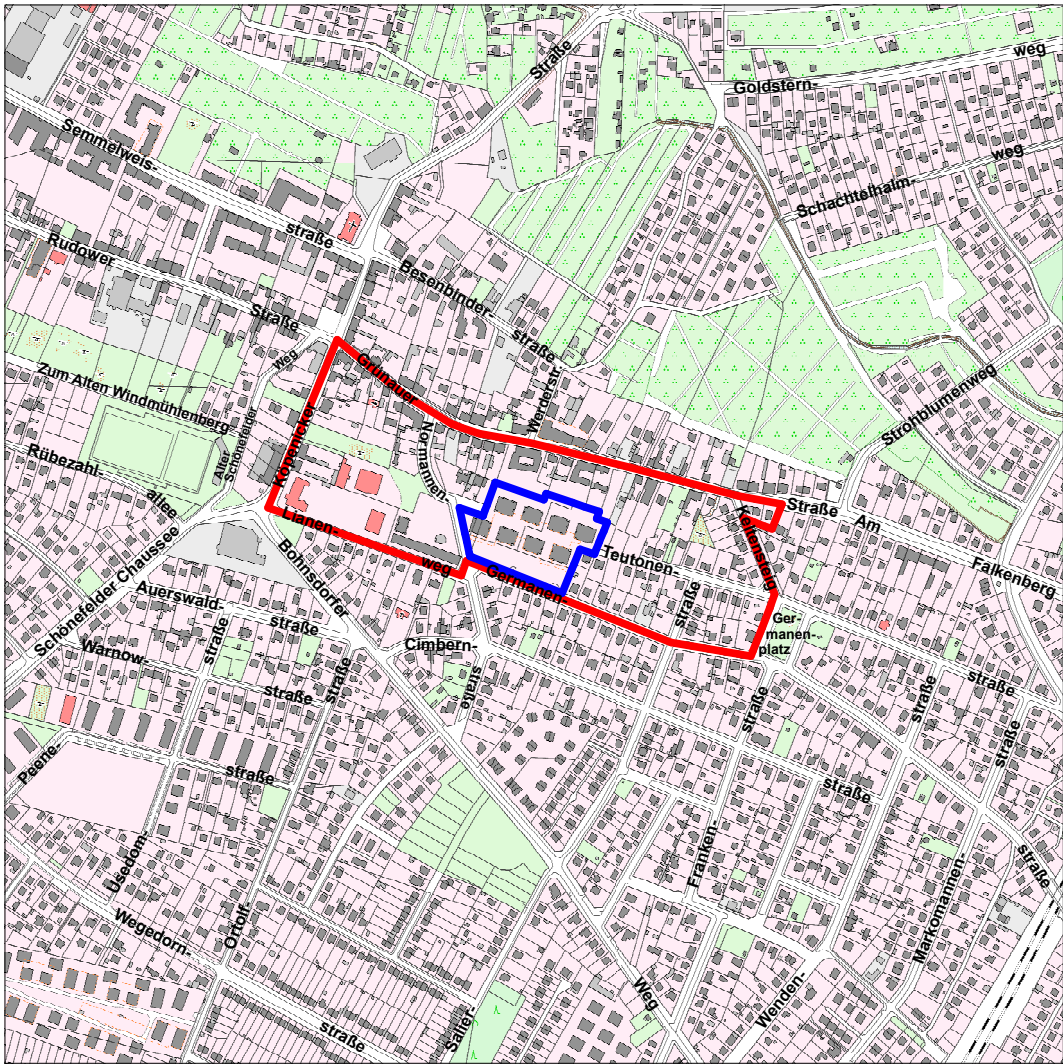


Übersichtskarte 1 : 10.000



— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-25  
— Abgrenzung der Planzeichnung des Bebauungsplans XV-25-1

#### Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Müllplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Germanenstraße und der Baugrenze. Müllplätze sind baulich zu umfassen und zu begrünen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf der Fläche I-J-K-L-I  
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum  
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

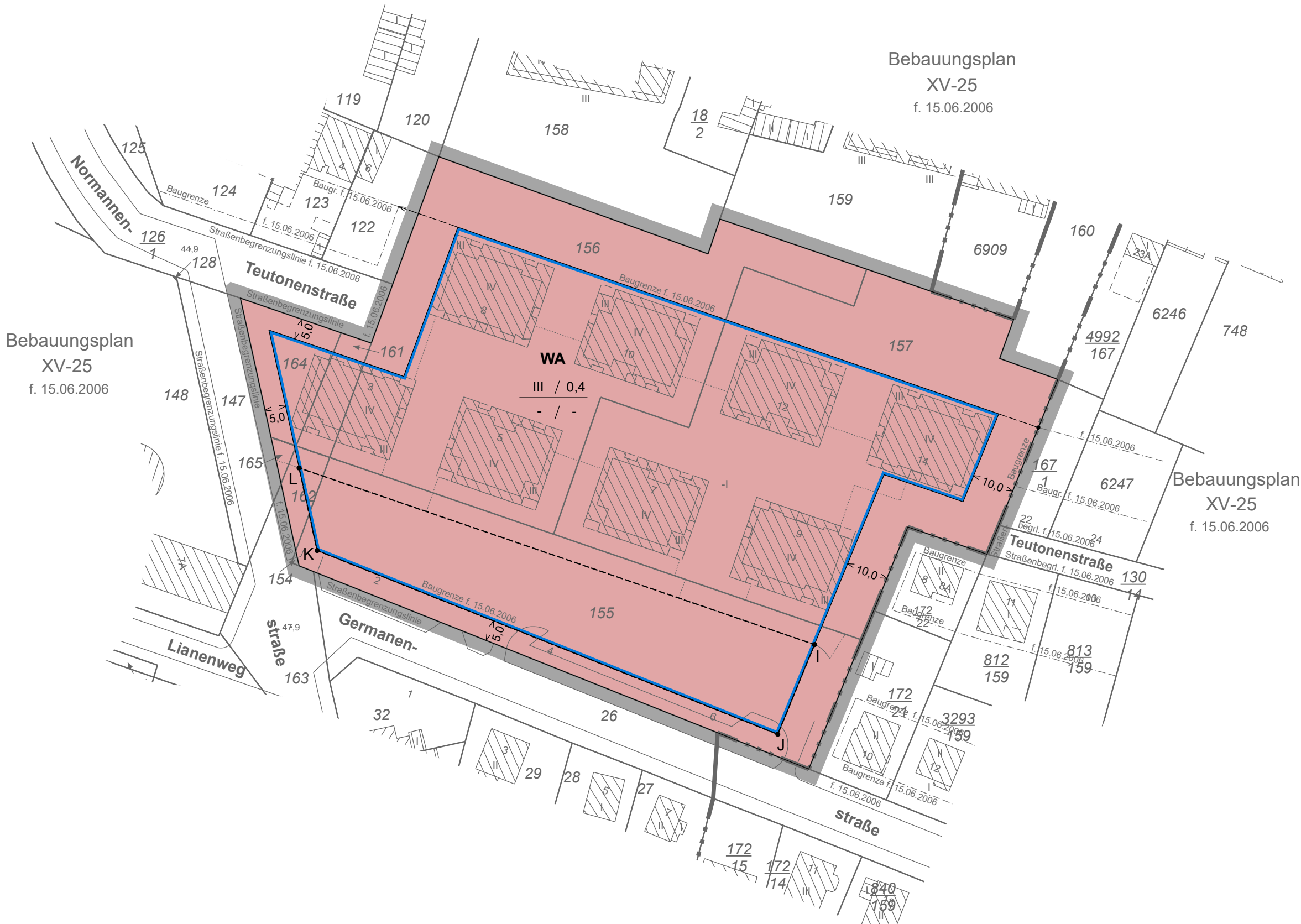
durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu der Linie L-I ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m<sup>2</sup> 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.
- 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.

#### Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.04.2026 empfohlen.
- Es sind bodendenkmalpflegerische Belange von dem Vorhaben betroffen. Entlang der Grünauer Straße befindet sich ein Teilbereich des historischen Dorfkern Altglienicke, welcher bis in das Plangebiet hineinreicht. Hier ist mit dem Auftreten von Funden und Befunden des Mittelalters und der Frühen Neuzeit zu rechnen. Außerdem befindet sich der historische Dorfriedhof Altglienicke innerhalb des historischen Dorfkern Altglienicke. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.



BERLIN



## Bebauungsplan XV-25-1

Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie  
Germanenstraße 2/6

#### Zeichenerklärung

##### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulichen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

|                |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| WA             | Allgemeines Wohngebiet                                    |
| 04             | Grundflächenzahl                                          |
| III            | Zahl der Vollgeschosse                                    |
| als Hochstraße | als Hochstraße                                            |
| o              | offene Bauweise                                           |
| Baugrenze      | Baugrenze                                                 |
|                | Sonstige Festsetzungen                                    |
|                | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

##### Planunterlage

|  |                                                                      |  |                                                 |
|--|----------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|
|  | Gebäude für öffentliche Zwecke                                       |  | Landesgrenze (Bundesland)                       |
|  | Wohngebäude                                                          |  | Bezirksgrenze                                   |
|  | Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe                                   |  | Ortsbezirksgrenze                               |
|  | unterirdisches Gebäude                                               |  | Gemarkungsgrenze                                |
|  | Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse |  | Flurgrenze                                      |
|  | Brücke                                                               |  | Flurstücksgrenze                                |
|  | Grünanlage                                                           |  | Flurstücksnummer / Flurnummer                   |
|  | Gewässer                                                             |  | Grundstücksnummer                               |
|  | Mauer                                                                |  | Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN      |
|  | Laubbaum / Nadelbaum                                                 |  | Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)     |
|  |                                                                      |  | Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme) |

- ENTWURF -  
noch nicht rechtsverbindlich

#### Bearbeitungsstand vom 20.07.2026

(Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB)

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Berlin, den 27.07.2026<br>Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin<br>Abt. Stadtentwicklung, Straßen,<br>Grünflächen und Umwelt<br>Stadtentwicklungsamt<br>Fachbereich Vermessung | Berlin, den 21.07.2026<br>Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin<br>Abt. Stadtentwicklung, Straßen,<br>Grünflächen und Umwelt<br>Stadtentwicklungsamt<br>Fachbereich Stadtplanung | Berlin, den 21.07.2026<br>Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin<br>Abt. Stadtentwicklung, Straßen,<br>Grünflächen und Umwelt<br>Stadtentwicklungsamt<br>Fachbereich Stadtplanung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                       |                     |
|---------------------|-----------------------|---------------------|
| i.V. Warschkow      | i.V. Carolin Weingart | Sabine Tillack      |
| Fachbereichsleitung | Bezirksstadträtin     | Fachbereichsleitung |

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom

wurde in der Zeit

vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

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

Fachbereichsleitung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung

am beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund 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.

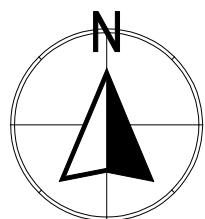
Berlin, den  
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

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

Planunterlage: ALKIS, Stand Juli 2026  
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



XV-25-1

Maßstab 1 : 1.000

