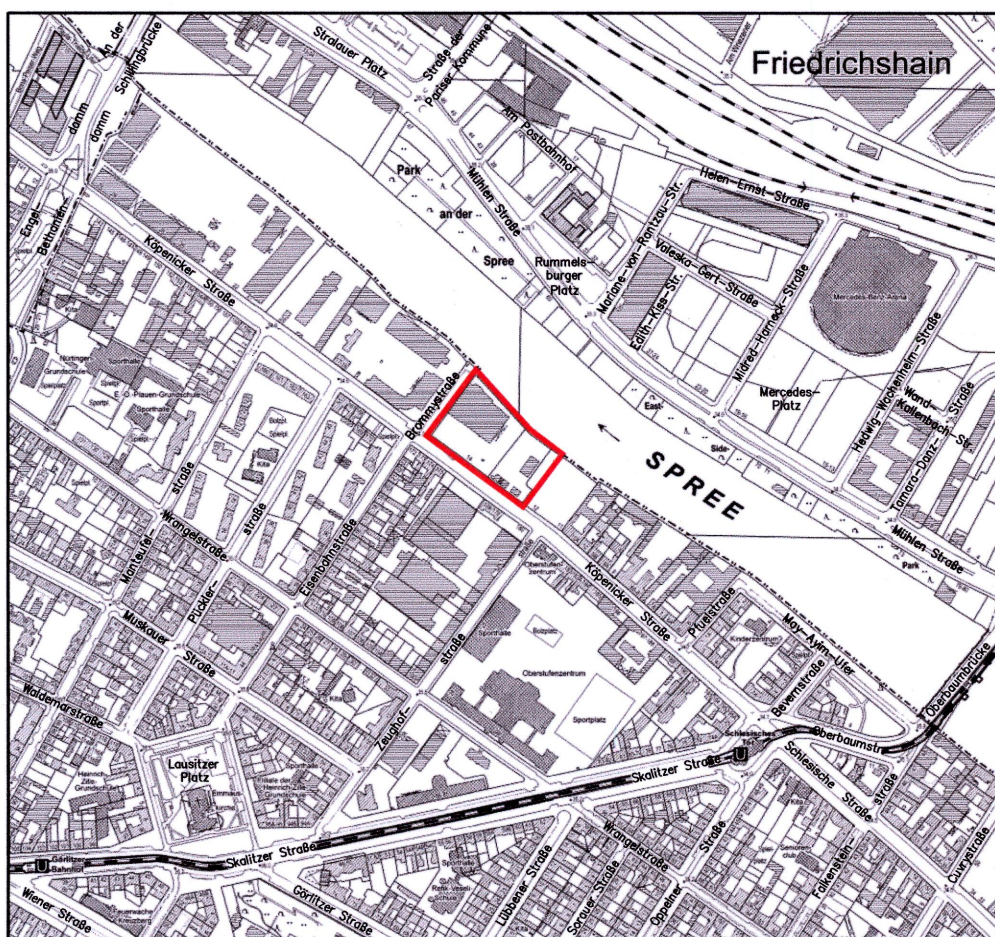


Übersichtskarte 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

1. Die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ dient vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe. Es sind zulässig:

- Wohnungen
- Dienstleistungen
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, die jeweils eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten
- Gastronomie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe und Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe
- Garagen und Tiefgaragen
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

5. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 37.300 m² nicht überschritten wird.

6. Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der darunterliegenden Grundfläche der baulichen Anlage und bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

7. Oberhalb der Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse sind ausnahmsweise Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m hinter den Außenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sein.

8. Im Geltungsbereich dürfen nur Gebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

9. In der Fläche a sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem nicht überdachten Abstellen von Fahrrädern oder der unterirdischen Niederschlagsentwässerung dienen.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen, die zu den Linien OP (EG bis 3.OG), ABCDEFG oder IJKLM orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken zur Köpenicker Straße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Außerdem müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen entlang der Linien OP (EG bis 3.OG), ABCDEFGH oder IJKLMN

- 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 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 jeweils 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 zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien BCDEFGH oder IJKLM orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{T,T}$ und für die Nacht $L_{T,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Wände und die Decke des Luftgeschosses, Fläche c, schallsorbierend auszuführen.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie CDEFG mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem weiteren Außenwohnbereich entlang anderer Bereiche als der Linie CDEFG ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der o. g. Linie CDEFG ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

14. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.

15. Die Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Flächen über den Garagen-/Tiefgaragengeschossen. Die Erdschicht über der Garage/Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Terrassen und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

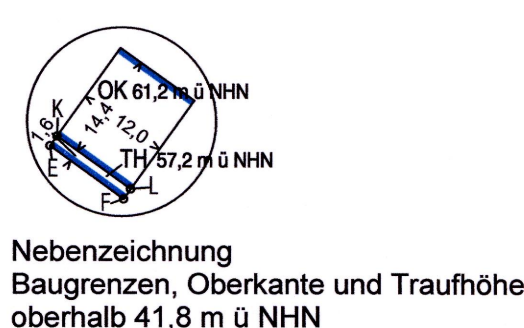
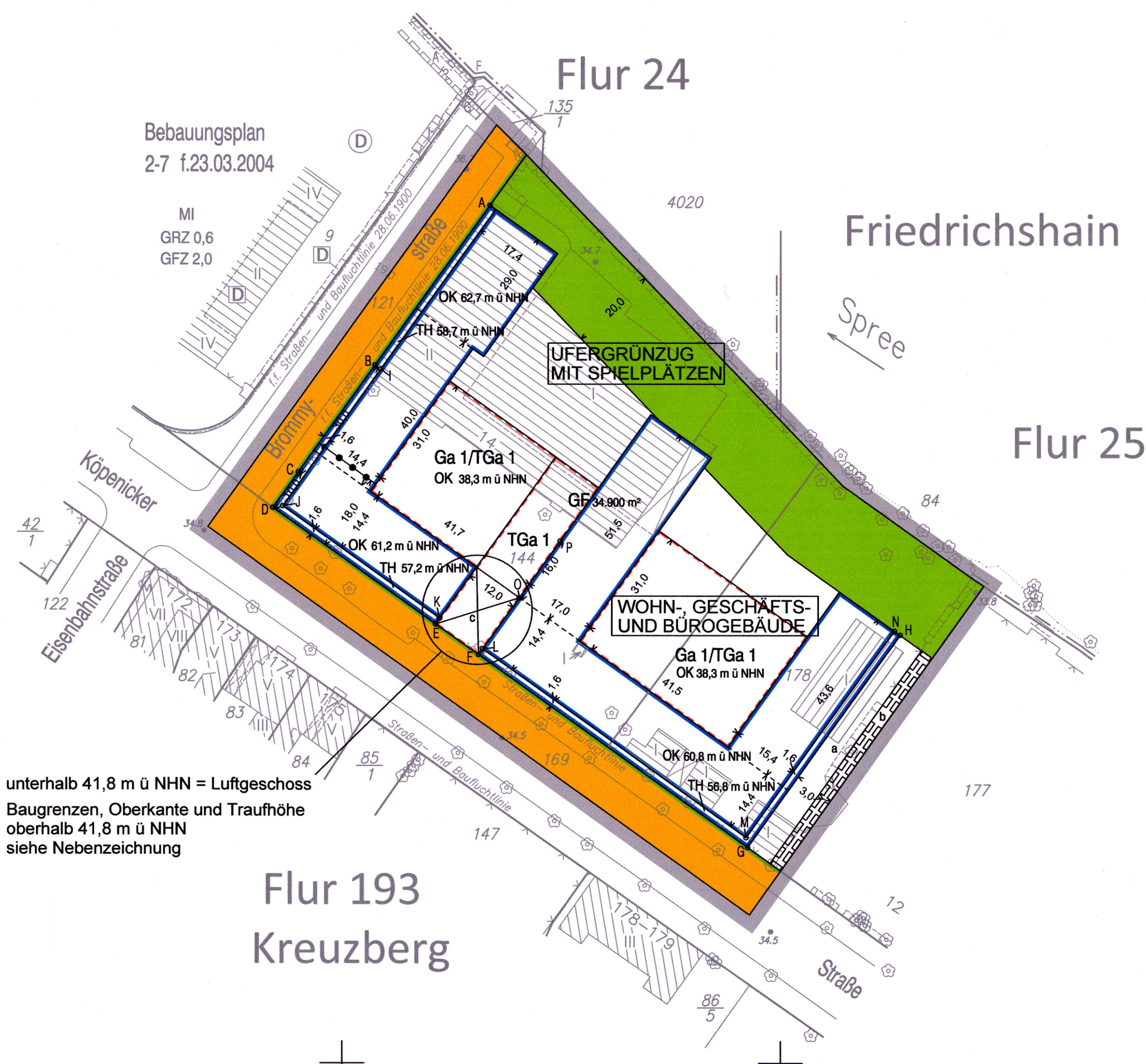
16. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

17. Mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses sind zu begrünen.

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

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



ABZEICHNUNG

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12. Mai 2021 (in diese Zeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übereinstimmt.

Berlin, den 11. Oktober 2022

Dipl.-Ing. Hartmut Zoll
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

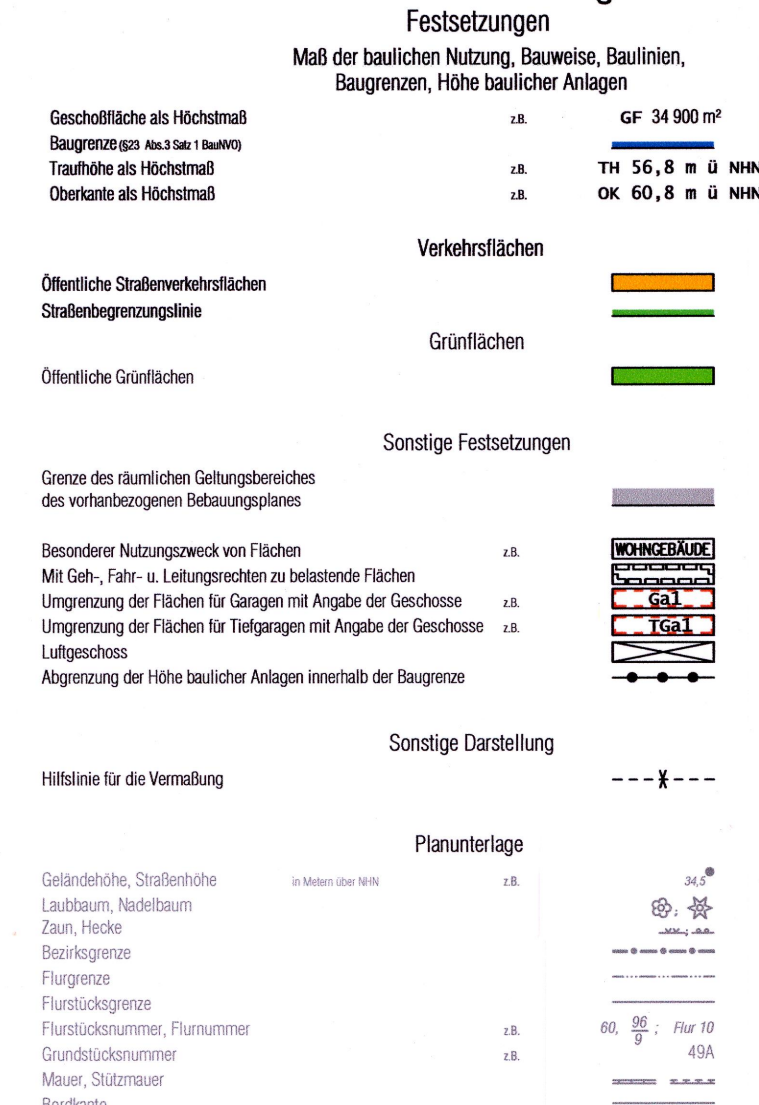


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35a VE

für das Grundstück Köpenicker Straße 14
im Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35a VE vom 13.01.2022 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE.

Zeichenerklärung



Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“.

Aufgestellt: Berlin, den 21. Januar 2019

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

S. Kropp

Fachbereichsleiter Vermessung

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung

M. Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 12. Mai 2021 am 25.05.2022 beschlossen.

Berlin, den 26. Mai 2022

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

I.A. Peckskamp

Fachbereichsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 19. Juli 2022

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin

C. Herrmann

Bezirksbürgermeisterin

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 31.08.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S.521 verkündet worden.

2-35a VE

Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
und Ergänzungsmessungen, Stand: 04/2018