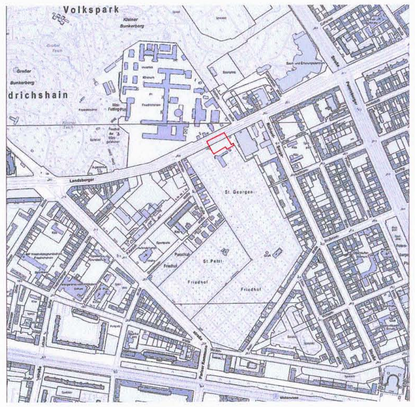
Übersichtskarte 1: 10 000



Textliche Festsetzungen:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Der Baukörper mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude" dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen.

Im 1. und 2. Vollgeschoss sind folgende weitere Nutzungen zulässig:

- Räume für Dienstleistungen/freie Berufe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,64 überschritten werden.
5. Oberhalb der zulässigen Oberkante von 72,35 m ü. NHN sind technische Aufbauten bis maximal 15 m² zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und mindestens 2,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Oberhalb der zulässigen Oberkante von 69,35 m ü. NHN sind Geländer zulässig.
6. Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit mindestens jeweils einem Fenster von der Landsberger Allee abgewandt sein. Schutzwürdige Aufenthaltsräume zur Landsberger Allee sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
7. Zum Schutz vor Lärm müssen an den nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen des Wohngebäudes die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 50 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade vom 2. bis zum 6. Vollgeschoss,
- 45 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im obersten zulässigen Geschoss, an der östlichen Giebelseite und an der westlichen Giebelseite vom 2. bis 6. Vollgeschoss,
- 40 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im 1. Vollgeschoss und an der westlichen Giebelseite im obersten zulässigen Geschoss aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

8. 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.
9. Im Vorhabengebiet sind mindestens 8 Laub- bzw. Wildobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
10. Das Grundstück ist mit einer Hecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze einzufrieden.
11. Die Dachfläche des Wohnhauses ist als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Mindestens 500 m² der Dachfläche sind zu begrünen, davon sind mindestens 400 m² extensiv zu begrünen. Dabei können Dachflächen von Nebenanlagen mitgerechnet werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen.
12. Es sind mindestens 120 m² Außenwandfläche dauerhaft mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

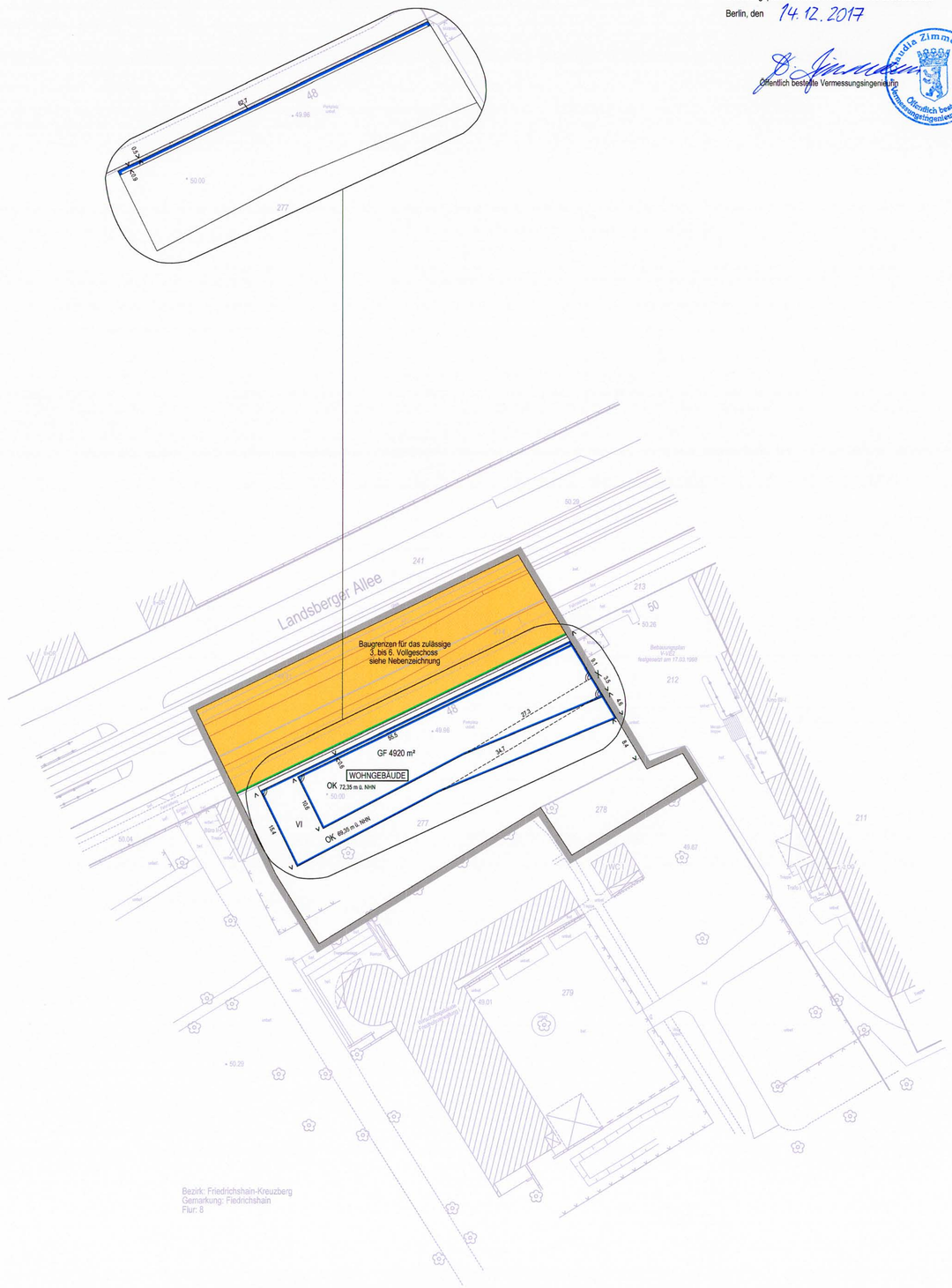
Im Geltungsbereich befindet sich das Gartendenkmal Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017. Die Friedhofsmauer entlang der Landsberger Allee ist Bestandteil des Gartendenkmals Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017.

Technischer Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2-45 VE

Nebenzeichnung zu den Baugrenzen für das zulässige 3. bis 6. Vollgeschoss



N

Maßstab 1:500

0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Planunterlage: Flurkarte und Ergänzungsmessung Stand Juli 2016

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung

gez. Claudia Zimmermann

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 24. November 2016 übereinstimmt.

Berlin, den 14.12.2017

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Claudia Zimmermann · Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin in Berlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-45 VE

für eine an der Landsberger Allee gelegene Teilfläche des Friedhofsgrundstücks Landsberger Allee 48 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.11.2016 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung		WOHNGEBÄUDE
Zahl der Vollgeschosse		VI
Oberkante als Höchstmaß		z.B. OK 72,35 m ü NHN
Geschossfläche als Höchstmaß		GF 4920 m²
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Querdach und Geschoßzahl	Bezirksgrenze	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Ortsteilgrenze	
Parkhaus	mit Geschoßzahl	Gemarkungsgrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Flurgrenze	
Brücke		Flurstücksgrenze	
Überdachung		Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60 66/5 Flur 10
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN	Grundstücksnummer	z.B. 49A
Straßenbaum oder geschützter Baum		Mauer, Stützmauer	
Zaun, Hecke		Böschung	
Baudenkmal	B.D.	Baulinie, Baugrenze	
		Straßenbegrenzungslinie	
		Bordkante, topographische Begrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen:
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Vorhabenträgerin: Walden 48 GbR
c/o Mauer Bauprojektmanagment
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 24. November 2016

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

gez. S. Kopp
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. H. Panhoff
Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 11.10.2017 beschlossen.

Berlin, den 12. Oktober 2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter

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

Berlin, den 17. Oktober 2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management

gez. Herrmann
Bezirksbürgermeisterin

gez. Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 28.10.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 538 verkündet worden.