



5817300  
33399400

33399500

33399600

# Vorhaben- und Erschließungsplan 11-126 VE

für das Grundstück Sewanstraße 259

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

## Zeichenerklärung

### Festlegungen

Sondergebiet		SO
Baugrenze		
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		St
Umgrenzung Fläche für Tiefgarage mit Geschossangabe		TGa1
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen		
Grundfläche	z. B.	GR 3.200 m <sup>2</sup>
Geschossfläche als Höchstmaß	z. B.	GF 12.100 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z. B.	VII
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	z. B.	OK 63,0 m über NHN
Oberkante	z. B.	
Erhaltung von Bäumen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes		

### Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durcharbeit		
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)		
Brücke		
Gewässer	z. B.	Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN, z. B.	35,4
Laubbaum, Nadelbaum		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D.
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		
Landesgrenze (Bundesland)		
Bezirksgrenze		
Ortsteilgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z. B.	60, 9/6 Flur 214
Grundstücksnummer	z. B.	49A
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
Baulinie, Baugrenze		
Straßenbegrenzungslinie		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen der Pflanzsicherungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Zugrunde gelegt ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Vorhabenträgerin: **Bauherrengemeinschaft Sewanstraße 259 GbR** bestehend aus:  
a) BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, BV 291, Berlin-Lichtenberg, Sewanstraße 259, mit Sitz in Hohewardstraße 345 - 349, 45699 Herten  
b) Projekt Sewanstraße 259 GmbH mit Sitz in Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin

Herten, den 01.11.2021 Berlin, den 01.11.2021

BGB Grundstücksgesellschaft Herten Projekt Sewanstraße 259 GmbH

## Textliche Festlegungen

- Im Bereich des Sondergebiets „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen.  
Allgemein zulässig sind:  
1. Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses,  
2. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.267 m<sup>2</sup>.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Sonstige der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe im ersten Vollgeschoss,  
2. Schank- und Speisewirtschaften im ersten Vollgeschoss,  
3. Räume für freie Berufe,  
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen wohnbezogenen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ innerhalb der Teilfläche mit einer festgelegten Oberkante von 63,0 m über NHN können ausnahmsweise einzelne technische Dachaufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und die Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin einhalten.
- Innerhalb der Teilflächen mit einer festgelegten Oberkante von 44,5 m über NHN sind Dachflächen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsfächen und Terrassen. Der Anteil der als Dachterrassen genutzten Flächen darf 10 % nicht überschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Ebenere Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise auf der Fläche B, C, E, F, B zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nicht zur Nordseite orientiert sind, 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.
- Innerhalb des Sondergebiets „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ ist die Fläche A, D, E, A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5817200

5817100

