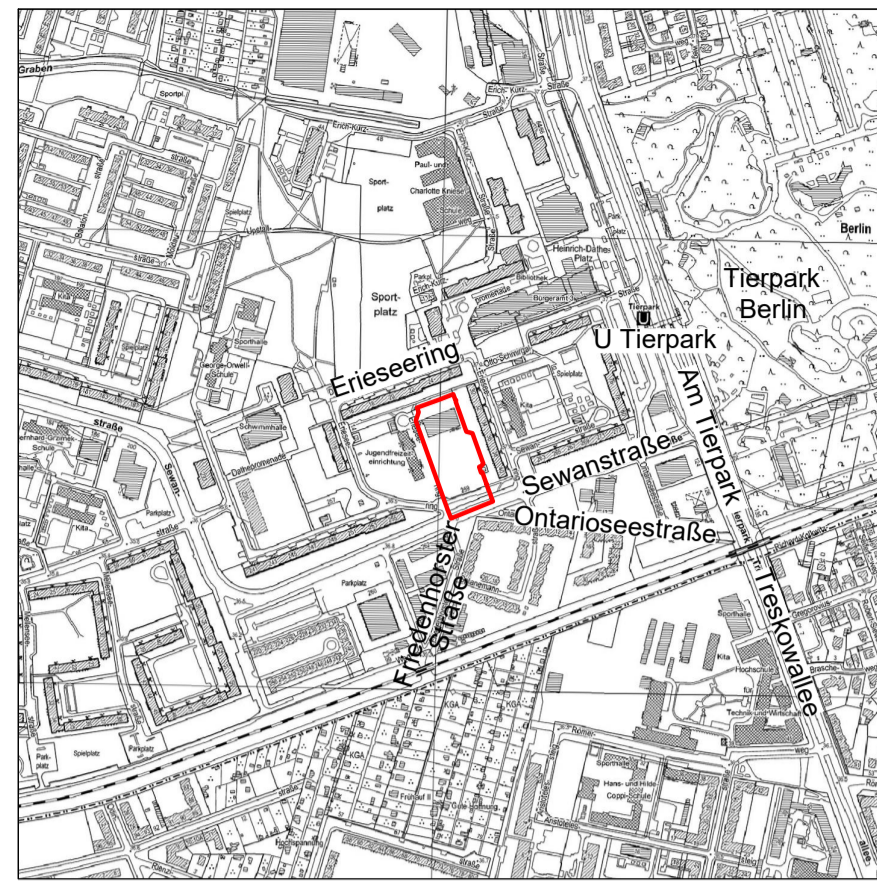


Übersichtskarte M 1:10.000



5817300
33399400

33399500

33399600

Textliche Festsetzungen

- 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 m².
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 festgesetzten 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 festgesetzten 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 Belichtungsfelder 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 m² 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

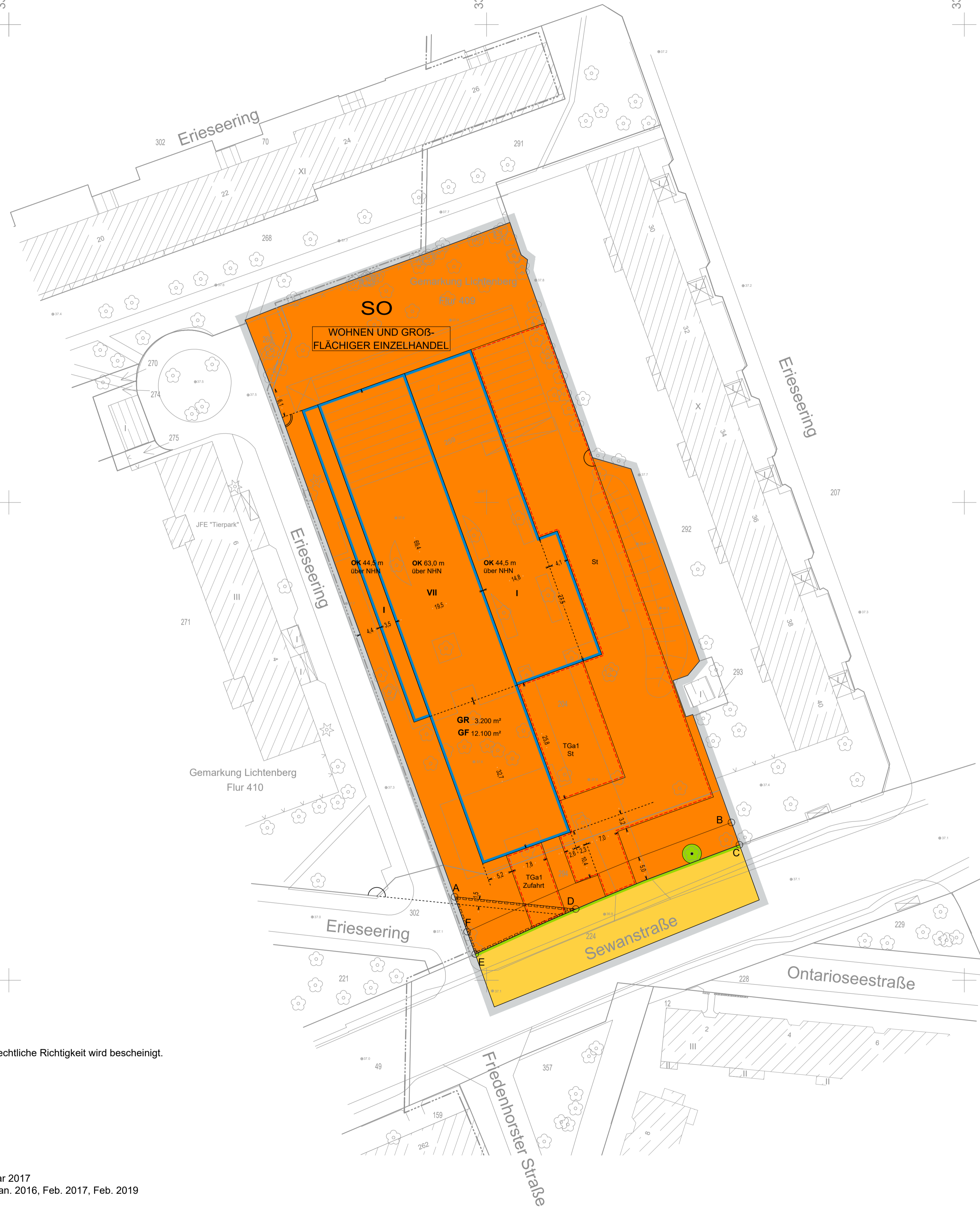
Berlin, den

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Kaluza
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand: Januar 2017
Messung: Dipl.-Ing. (FH) Kaluza im Jan. 2016, Feb. 2017, Feb. 2019
Koordinatensystem: ETRS 89

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dessen Inhalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich das Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-126 VE

für das Grundstück Sewanstraße 259

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Sondergebiet	SO
Baugrenze	[Symbol]
Straßenverkehrsfläche	[Symbol]
Straßenbegrenzungslinie	[Symbol]
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	[Symbol]
Umgrenzung Fläche für Tiefgarage mit Geschossangabe	[Symbol]
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	[Symbol]
Grundfläche	z. B. GR 3.200 m ²
Geschossfläche als Höchstmaß	z. B. GF 12.100 m ²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z. B. VII
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	OK 63,0 m über NHN
Oberkante	OK 63,0 m über NHN
Erhaltung von Bäumen	[Symbol]
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	[Symbol]

Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Grundfläche	[Symbol]
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)	[Symbol]
Brücke	[Symbol]
Gewässer	z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN, z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum	[Symbol]
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	[Symbol]
Schornstein	[Symbol]
Zaun, Hecke	[Symbol]
Hochspannungsmast	[Symbol]
Landesgrenze (Bundesland)	[Symbol]
Bezirksgrenze	[Symbol]
Ortsteilgrenze	[Symbol]
Gemarkungsgrenze	[Symbol]
Flurgrenze	[Symbol]
Flurstücksgrenze	[Symbol]
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60, 96/9 Flur 214
Grundstücksnummer	z.B. 49A
Mauer, Stützmauer	[Symbol]
Bordkante	[Symbol]
Baulinie, Baugrenze	[Symbol]
Straßenbegrenzungslinie	[Symbol]

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Zugrunde liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO), 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 Hertzen, BV 291, Berlin-Lichtenberg, Sewanstraße 259, mit Sitz in Hohewardstraße 345 - 349, 45699 Hertzen
b) Projekt Sewanstraße 259 GmbH mit Sitz in Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 01.11.2021

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat Leiter des Stadtentwicklungsamtes

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

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 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 Lichtenberg von Berlin

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

Maßstab 1 : 500



11-126 VE