

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind auch Nutzungen für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche gilt für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzte Oberkante nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie vorhandene Giebelwandaufbauten.
- 2.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und auf der Versorgungsfläche können bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und, bis auf Aufzugsanlagen, mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.
- 2.3. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und der Versorgungsfläche gelten bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzten Oberkanten nicht für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.
- 2.4. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriednungen unzulässig.
- 2.6. An die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung darf zwischen den Punkten E1 -E2-E3 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
- 2.7. Für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere für Aufzugsschächte und Freitreppen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
3. Immissionschutz
- 3.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ 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.
- 3.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ entlang der Hürtestraße bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdammes bis zu einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet ist.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang der Hürtestraße innerhalb einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdammes innerhalb einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 3.3. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten B1, B2, B3 und B4 ist in einer Tiefe von maximal 0,7 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 38,60 m über NHN zwischen den Punkten B1 -B2 und B3-B4 sowie mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 40,10 m über NHN zwischen den Punkten B2-B3 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.



Bebauungsplan XVI-15
festgesetzt am 30. Juni 2006

3. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten C1 -C2- C3, D1-D2-D3 und E1-E2 schutzbefähigte Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig.
- In Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen entlang der Linien zwischen den Punkten C1 -C2, D1-D2 und E1-E2, wenn sie eine Höhe von 41,10 m über NHN unterschreiten.
4. Grünfestsetzungen
- 4.1. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.3. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- 4.4. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv mit Sedum zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur
- 4.5. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“, im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Versorgungsfläche sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv mit Gräsern und Kräutern (Gräser-Kraut-Mischung) zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ sind Außenwände von Gebäuden insgesamt auf mindestens 10 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.7. Innerhalb der Versorgungsfläche sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 100 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.8. Im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplatzanlagen sowie Aufenthalts- und Pausenflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbaue herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderbefestigten Flächen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.9. Im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.
5. Sonstige Festsetzungen
- 5.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6 und A7 ist zugleich Straßenbegrenzsline.

Nachrichtliche Übernahmen
Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich historische Bauten des ehemaligen Gaswerks Köpenick, die in der Berliner Denkmalliste unter der Objektnummer 09045792 als Gesamtanlage eingetragen sind.

Hinweise

Grundwasserentnahme

Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch Sachverständige für Bodenbelastungen und Altlasten gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch stattfindet.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 18.09.2024

Berlin, den 18.09.2024

ÖbVI Silke Liedtke

Beglaubigte Vervielfältigung
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 9-80, festgesetzt am 19.05.1980, übereinstimmt.

Berlin, den 18.11.2025
Silke Liedtke
Silke Liedtke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

**für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm,
Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

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

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Baufurien	Baugrenzen	Höhe baulicher Anlagen
Kleingewerbegebiet (§ 2 BauNVO)	KS	Grundflächenzahl		0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche		GR 100%
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WR	Zahl der Vollgeschosse		
Besondere Wohngebiete (§ 5 BauNVO)	WR	als Höchstmaß		
Dortgebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß		
Mischgebiet (§ 5 BauNVO)	MI	zwingend		
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	GU			
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	KU	Offene Bauweise		
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		
Sondergebiet (Erfahrung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	WOCHENENDHAUSGEBIET	Geschlossene Bauweise		
	UNIVERSITÄT	Bauweise		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 5 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	WR	Baugrenze		
Geschlossflächenzahl		Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abweichungen		
als Höchstmaß				
als Mindest- und Höchstmaß				
Geschlossfläche				
als Höchstmaß				
als Mindest- und Höchstmaß				
Baumassenzahl				
Baumasse				
Flächen für den Gemeinbedarf				
	SCHULE			
Verkehrsflächen				
Sträßverkehrsfläche				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
2. öffentliche Parkfläche				
Private Verkehrsfläche				
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung				
2. öffentliche Parkfläche				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen				
	KANALREIßSTELLE			
Gedruckdruck				
Tratstation				
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen				
Hochspannungseileitung				
Fläche für die Landwirtschaft				
Fläche für Wald				
Wasserfläche				
Öffentliche und private Grünflächen				
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE				
PRIVATE BAUKLEINGARTEN				

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von Bäumen ○ sonstigen Bepflanzungen		Erhaltung von Bäumen ○ sonstigen Bepflanzungen	
Strauchern ☁ ↔		Strauchern ☁ ↔	
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Umgrünung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	

Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-	Umgrünung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-	
Immissionsschutzgesetz	Immissionsschutzgesetz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt werden dürfen	
Umgrünung der von Bewässerungsrückhaltenden Flächen z.B. Schlichte Mit Geh-, Fahr- u. Leihungsrechten zu belastende Flächen	Art der Höhe/steile bei Festsetzungen (in Meter oder NN) Größe des klimatischen Gebietsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Umgrünung der Flächen für	Umgrünung der Flächen für	Umgrünung der Flächen für
Stellplätze	Gangwege	Ga 3 St
Gänge	mit Angabe der Geschwindigkeit	mit Angabe der Geschwindigkeit
Gemeinschaftsstellplätze	GSt	GSt 1
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschwindigkeit	mit Angabe der Geschwindigkeit
Gemeinschaftsallogen	Ga 1	Ga 1
Gemeinschaftsallogen	Ga 1	Ga 1

Naturschutzgebiet		Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet		Wasserschutzbereich (Grundwassergewinnung)	
Naturdenkmal		Umgrünung der Flächen, die dem Böden erheblich mit unfluggeländenden Stoffen belastet sind	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Bahnanlage	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnanlage/private Verkehrsfläche	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		Strassenbahn	
Erhaltungsbereich			

Gebäude			
Steilplatz			
Garage		z.B.	Hochstraße
Tiefgarage		z.B.	Tiefstraße
Kinderspielfeld			Brücke
			Industriebahn (in Ausschnitt genommen)

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Geschosshöhe und Dachstuhl		Landesgrenze Bundesland	
Wirtschafts-, Industriegebäude			Bezirksgrenze	
Parkhaus	mit Geschosshöhe		Ortsgrenze	
Unterirdische Bauwerk			Gemarkungsgrenze	
Bauwerk	i.B. (Bauwerk)		Flurgrenze	
Gelände			Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	i.B. (Gelände)		Flurstücksnummer, Flurnummer	
Laubbau, Nadelbaum			Grundstücknummer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	i.B. (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein			Borkante	
Straße, Grenze	i.B. (Straße, Grenze)		Bauweise, Baugruppe	
Hochwasserlinie			Stoffwechselungsline	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche und sonstige Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bearbeitungsstand vom 23.9.24

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung

Anina Böhme

für die Abteilungsleitung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04. September 2023 bis einschließlich 18. Oktober 2023 im Internet veröffentlicht und hat die Zustimmung vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 10. Juli 2025 erhalten.

Berlin, den 6.8.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung II

Anina Böhme

Anna Böhm

für die Abteilungsleitung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 19.9.2025

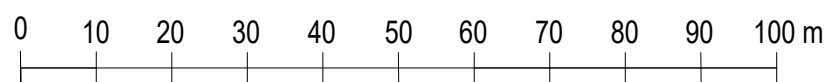
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian People

fall v

Die Verordnung ist am 24.10.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 506 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: ALKIS Berlin Stand 08/2024
Messung Stand 12/2020, 08-09/2021, 06/2022, 04/2023, 08/2024
erstellt durch: ÖbVI S. Liedtke
Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 33N
Bezugshöhe: DHHN 2016 (NHN)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis