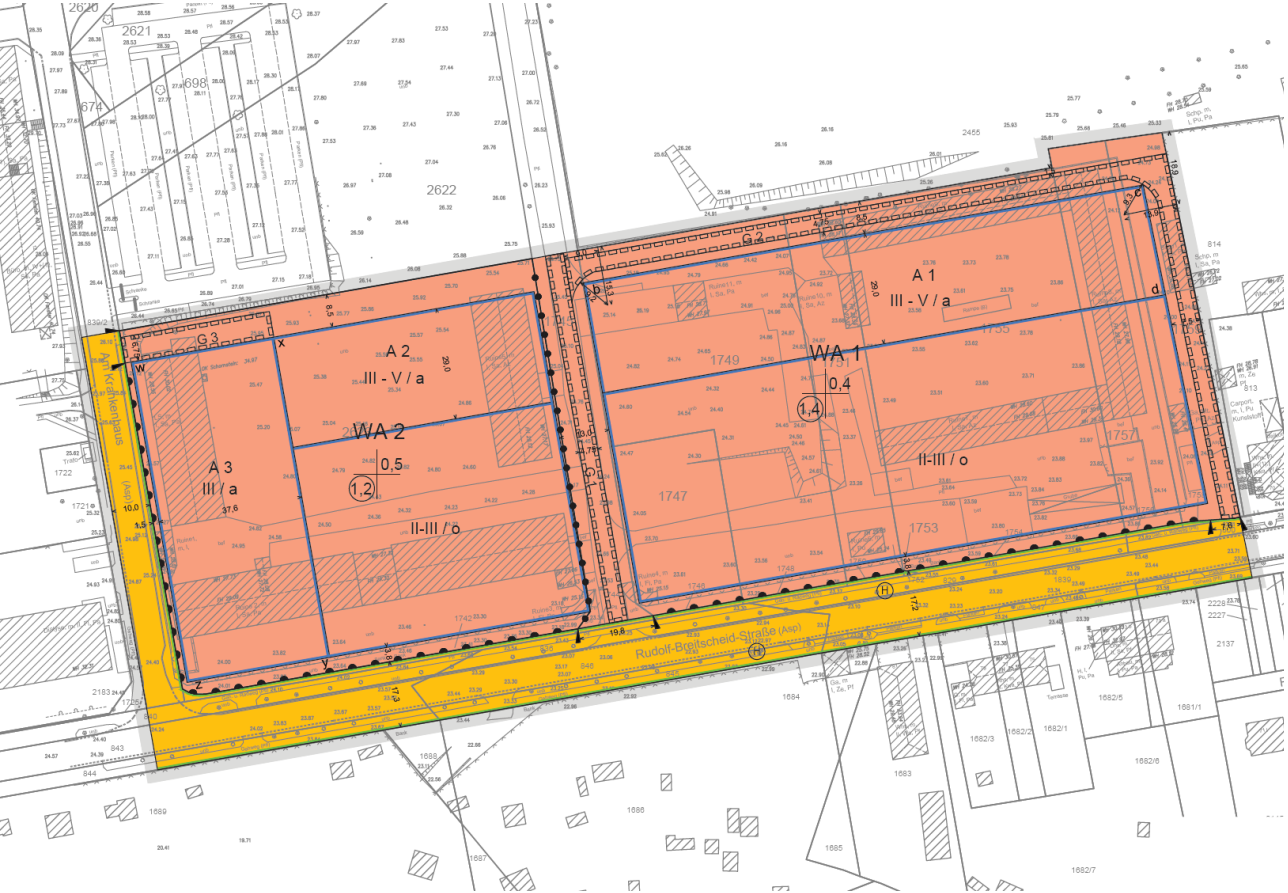
BUWOG

GLÜCKLICH WOHNEN

BUWOG Bauträger GmbH
September 2021

B-PLAN NR. 123 „SCHWÄRZEBLICK“

BUWOG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 entspricht.
4. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der Fläche w-x-y-z-w dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 39 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen sowie Lüftungsanlagen.

Bauweise

6. In den Flächen A 1, A 2 und A 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.

Überbaubare Grundstücksfläche / Stellplätze und Garagen

7. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Außerhalb der Fläche w-x-y-z-w können in den allgemeinen Wohngebieten in den überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze für Inhaber eines Behindertenausweises mit den Merkzeichen „Außergewöhnlich Gehbehindert (aG)“ sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grünfestsetzungen

8. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche 20 m² dicht mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Herzu sind pro 1 m² Pflanzfläche 2 Stk. Strauchpflanzen mit einer Mindestlhöhe von 100 cm zu verwenden. Die Ermittlung der benötigten Strauchpflanzen pro m² erfolgt unter Einbeziehung der vorhandenen Sträucher. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

   Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Immissionsschutz

10. Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten b-c-d in den baulichen Anlagen Fenster der zur Sportanlage ausgerichteten Außenhautbäume als schalldämmende Kastenfensterkonstruktionen auszuführen. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

    Bei der Errichtung eines Parkhauses innerhalb der Fläche w-x-y-z-w sind in den zu den Linien zwischen den Punkten w-z und x-y orientierten Gebäudefassaden Fenster und Lüftungsöffnungen unzulässig.

11. Zum Schutz vor der Geräuschbelastung mehrerer Quellen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der Nebenzeichnungen A und B ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

    $R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
    mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
    mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 35 dB für Bürodräume und Ähnliches.

    Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend der Abschnitte 4.4.5.3 und 4.4.5.7 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

    Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 getroffenen Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Sonstige Festsetzungen

12. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
13. Die Fläche G1 ist in einer Breite von 4,75 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
14. Die Fläche G2 ist in einer Breite von 4,75 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
15. Die Fläche G3 ist in einer Breite von 6,75 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche A3 zu belasten.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

17. In den allgemeinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 50 Grad und höchstens 90 Grad auszubilden. Der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut darf sich höchstens 1,20 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens (Drempel) des obersten Vollgeschosses befinden. Zwischen der Oberkante der Decke des darunter liegenden Geschosses und der Dachoberkante darf eine Höhe von 5,0 m nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagen.
18. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 40 Grad und maximal 50 Grad ausgeführt werden.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Pflicht zur Herstellung von mindestens 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit. Darüber hinaus sind mindestens 1,5 Abstellplätze für Fahrräder pro Wohneinheit herzustellen.
20. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen dieser Festsetzung herzustellen und dauerhaft instand zu halten. Bei der Ermittlung der zu errichtenden Spielflächen sind als Grundlage je 100 m² Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten 2 m² Spielfläche zu errichten. Die Kinderspielplätze werden errichtet als Spielflächen für Kleinkinder bis 5 Jahren sowie Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren. Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)

21. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstück: 600, 929, 836, 839/2, 840, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1839, 2623.

Katastergrundlage: Katasterplan M 1:1000 (Vermessungsbüro Schech)
Höhensystem: DHHN92

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z. B. (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z. B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

z.B. mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete, Maß der Nutzung)

7. Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

H Geplante Bushaltestelle

WER WIR SIND

- **Die drei Hauptgesellschaften der BUWOG**
    - BUWOG Group GmbH | Wien
    - BUWOG Bauträger GmbH | Berlin
    - BUWOG Immobilien Treuhand GmbH | Kiel
- Eigenständiges Tochterunternehmen der Vonovia SE
- Development Pipeline mit rund 15.000 Wohneinheiten in Berlin, Hamburg, Leipzig und im Rhein-Main-Gebiet

70 JAHRE BUWOG

FIABCI PRIX D'EXCELLENCE GERMANY

REAL ESTATE BRAND AWARD

german brand award

ICONIC AWARDS 2020 INNOVATIVE ARCHITECTURE winner

EUROPEAN PROPERTY AWARDS WINNER 2017-2018

Die besten Wohnbauten Deutschlands 2020

DEVELOPMENT MIT VERANTWORTUNG

BUWOG

ESG: Klares Bekenntnis zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit

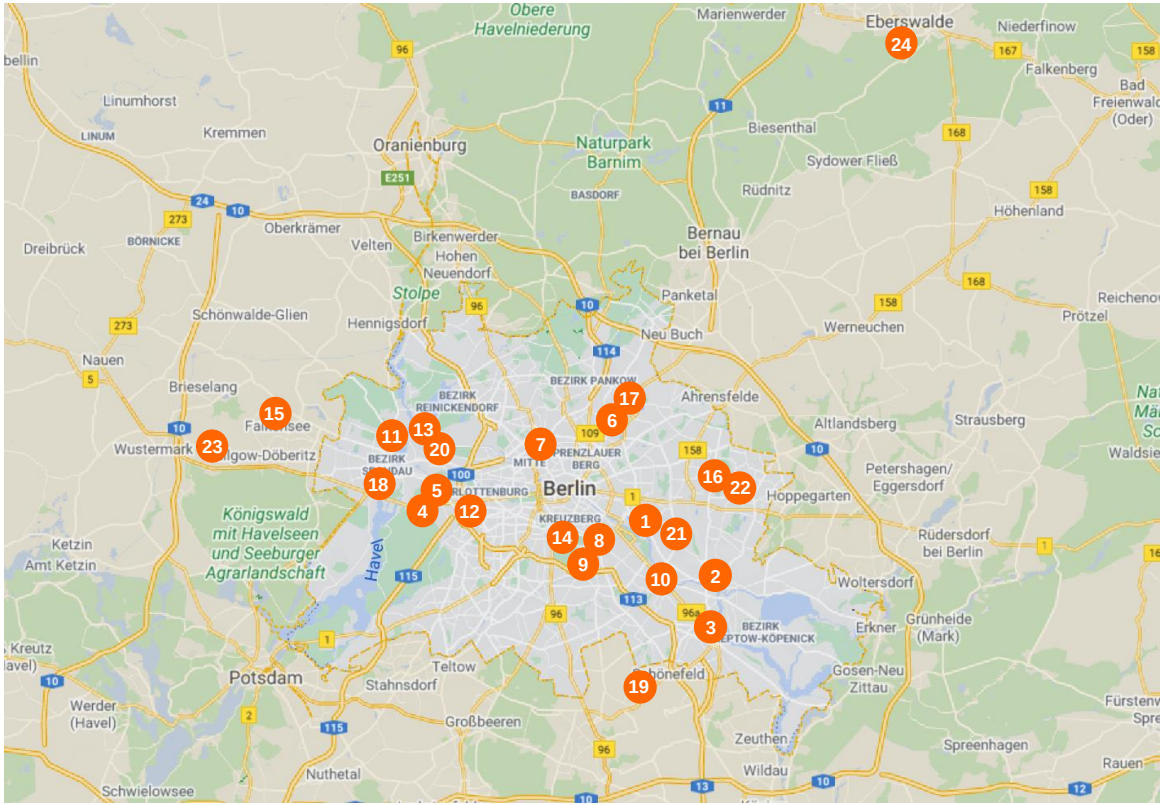
- Ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda
- Bis 2025 min. 35% erneuerbare Energien
- Förderung von E-Mobility und Smart-City-Lösungen
- Bau preisgebundener (geförderter) Mietwohnungen
- Umsetzung Energiemanagementsystem ISO 50001
- Förderung von Diversität im Konzern

NACHHALTIG

ENGAGIERT

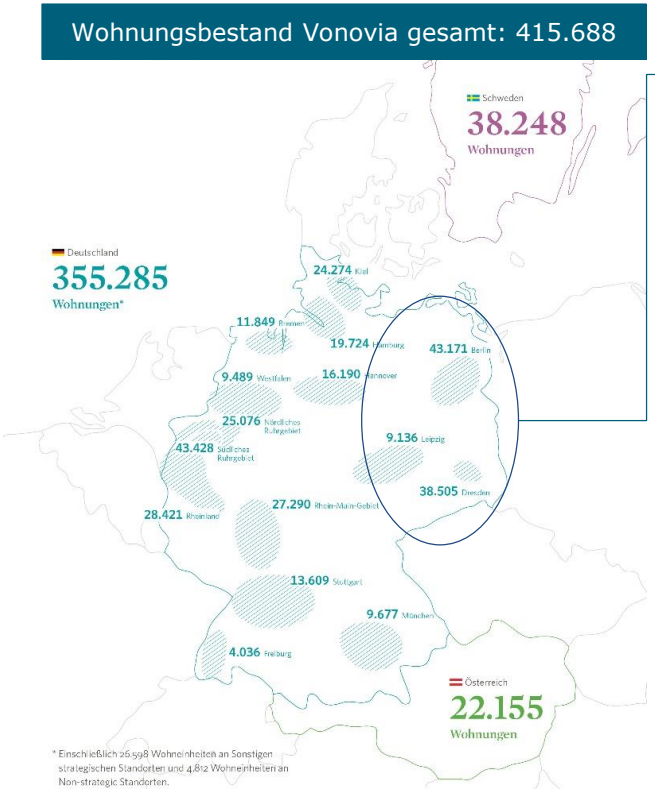
NEUBAUPROJEKTE BERLIN & UMGEBUNG

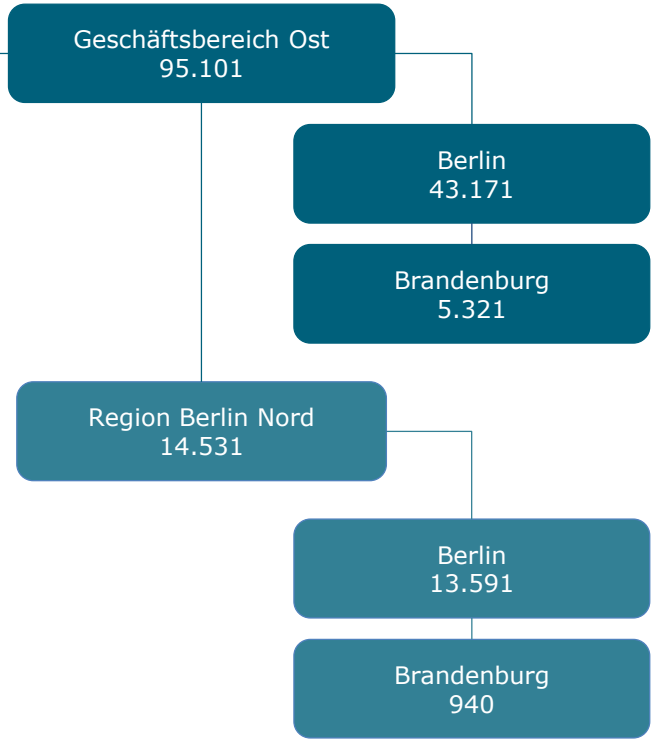
(1) DAS LICHTENHAIN | Lichtenberg
(2) UFERKRONE SUNO | Köpenick
(3) 52° NORD | Grünau
(4) WESTENDPARK | Westend
(5) WESTENDPARK *pure* | Westend
(6) MAY & NIELSEN | Weißensee
(7) BUWOG THE ONE | Europacity
(8) GEYER WERKE | Neukölln
(9) BUWOG NEUMARIEN | Neukölln
(10) BUWOG WOHNWERK | Schöneweide
(11) BUWOG SPEICHERBALLETT | Spandau
(12) GERVIN & WILMERS | Charlottenburg
(13) DAS NEUE GARTENFELD | Spandau
(14) BUWOG XBERGLIVING | Kreuzberg
(15) FALKENSEE | Falkensee
(16) LUDWIGSLUSTER STR | Marzahn
(17) GÄBLERSTR | Weißensee
(18) BRUNSBÜTTELER DAMM | Spandau
(19) BUWOG NEUE MITTE SCHÖNEFELD | Schönefeld
(20) BUWOG SEED | Spandau
(21) TANNHÄUSERSTR | Lichtenberg
(22) MÜNSTERBERGER WEG | Kaulsdorf
(23) KLEINES OLYMPISCHES DORF | Elstal
(24) RUDOLF – BREITSCHEID – STR | Eberswalde



| IM BAU | FERTIGGESTELLT | IN PLANUNG

WOHNUNGSBESTAND VONOVIA





Stand: 31.12.2020

VONOVIA – WIR IN EBERSWALDE

Standorte:	Werbelliner Str. 2a-c, 4, 6, 8, 10 Brunoldstr. 1-7 Hindersinstr. 1, 3, 5
Wohneinheiten:	104 WE

VONOVIA – WIR IN EBERSWALDE

BUWOG

190 Wohnungen | 2 bis 3 Zimmer | Ø 58 m² | Durchschnittsmiete ~ 6,62 €/m² | Neuvermietungsmiete ca. 7,50 €/m²

PROJEKT „RUDOLF-BREITSCHEID-STRASSE“

BUWOG

PROJEKT „RUDOLF-BREITSCHEID-STRASSE“

BUWOG

DISCLAIMER

Vertraulichkeitserklärung

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.

BUWOG

VIELEN DANK!

BUWOG
Rankestr. 21
10789 Berlin