

ANLAGE 5

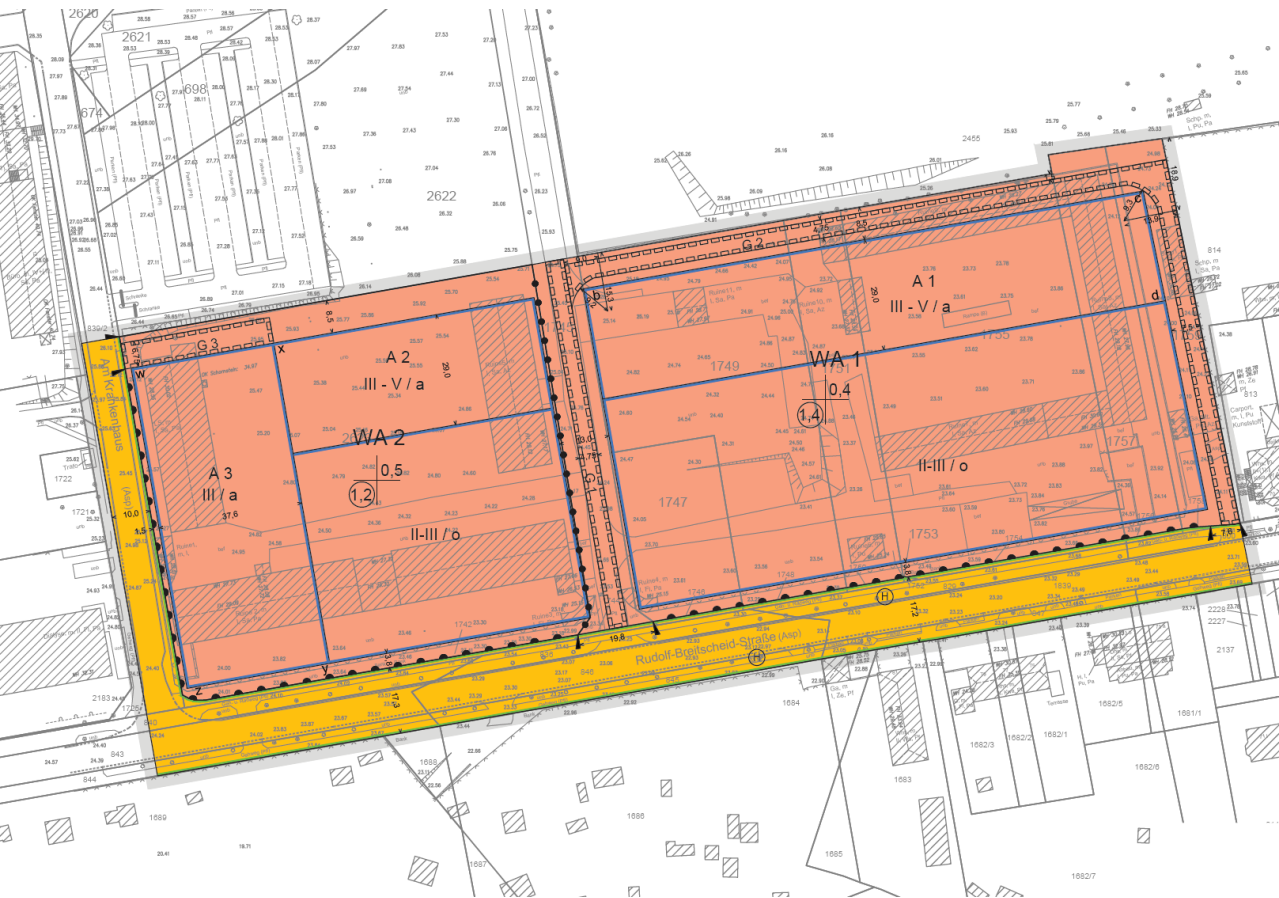
**BUWOG**



GLÜCKLICH  
WOHNEN

BUWOG Bauträger GmbH  
September 2021

# B-PLAN NR. 123 „SCHWÄRZEBLICK“



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Veranlagung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig.
  - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauVO (Gartenbauhändler, Taxistellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der Nutzung**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Errichtung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche zusätzlicher Anlagen durch die Fläche von Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauVO bis zu einem Maß überschritten werden, das der Grundflächenzahl von maximal 2/3 entspricht.
  - Ganggeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzuwenden.
  - Innenhöhe der Fläche  $w \times y \times z$  in einem Bereich Anlagen eine Höhe von 30 m oder 100% nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Schornsteine sowie Freigeplänne.
- Bauweise**
- In den Flächen A 1, A 2 und A 3 sind die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Backsteine ohne Längereinschränkung.
- Überbaubare Grundstücke I, Einfahrten und Gänge**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Parkplätze und Gänge auf die nicht überbaubaren Grundstücke zulässig. Außerdem darf die Fläche  $w \times y \times z$  in einem der allgemeinen Wohngebiete in den überbaubaren Grundstücklichen Teilanlagen ausnahmsweise zugunsten von Stellplätzen für motorische Fahrzeuge zusammen mit den Motorfahrzeugen auf Grundstücken (AGZ) erst innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
- Gartenfestsetzungen**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angelegte 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein stangenartiger Baum der Pflanzenhöhe 12 m mit einem Mindeststammumfang 20 cm im 1,30 m über dem Boden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angelegte 350 m² Grundstücksfläche 20 m² dicht mit Sträuchern gemäß Pflanzenzone 2 zu bepflanzen. Hierzu sind pro 1 m² Pflanzenzone 2 200 Pflanzen mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Errichtung der benötigten Strauchflächen pro m² erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Sträucher. Die Befestigungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Immissionsschutz**
- Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten b-c-d in den baulichen Anlagen Fenster der zur Sportanlage angelegten Außenbalkone als schallschützende Fenster mit Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.
  - Bei der Errichtung eines Parkhauses innerhalb der Fläche  $w \times y \times z$  sind in den zu den Linien zwischen den Punkten w-x und w-y orientierten Gebäudeteilen Fenster und Lüftungsoffnungen auszulassen.
- Sonstige Festsetzungen**
- Innendach der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur zu wesentlichen und selbsttragenden Aufbauten heranzulassen. Auch Wasser- und Luftleitungsanlagen einschließlich der Befestigung sind durch den Einsatz von selbsttragenden Leitern in allen Bereichen mit Nachtbebauungsplätzen § 9 Abs. 4 zu berücksichtigen.
  - Die Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in § 10 Abs. 1 des Baugenehmigungsverfahrens sind nach § 10 Abs. 1 des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dabei sind die nach DIN 4109:2016 geforderten Sicherheitsbeweise zugunsten zu beachten. Es können Ausnahmen von den genannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen sind, dass geringere Schallschutzniveaus ausreichen sind.
  - Innendach der allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur zu wesentlichen und selbsttragenden Aufbauten heranzulassen. Auch Wasser- und Luftleitungsanlagen einschließlich der Befestigung sind durch den Einsatz von selbsttragenden Leitern in allen Bereichen mit Nachtbebauungsplätzen § 9 Abs. 4 zu berücksichtigen.
  - Die Fläche G3 ist in einer Breite von 4,75 m mit einem Geh- und Fahrschutz zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu beleuchten.
  - Die Fläche G2 ist in einer Breite von 4,75 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu beleuchten.
  - Die Fläche G3 ist in einer Breite von 6,75 m mit einem Geh- und Fahrschutz zugunsten der Bereiche und Botschafter der Fläche G2 zu beleuchten.
  - Die Errichtung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Auf Ländereigentümer beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauVO)**
- Baubestimmungen**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist die oberste zulässige Vollgeschosse als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einwärts geneigten Seiten von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden. Der Schrägmaß der Außenwand mit der Unterkante der Dachfläche darf sich höchstens 1,20 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens (Drempel) des obersten Vollgeschosses befinden. Zusätzlich ist die Oberkante der Decke des darüber liegenden Geschosses und der Dachoberkante darf eine Höhe von 0,0 m nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Doppelhäuser, Hausgruppen und Gänge.
  - Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen ab Seitenmaß mit einer Neigung von mindestens 45 Grad und minimal 50 Grad angeführt werden.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Pflicht zur Herstellung von mindestens 1,7 Stellplätzen je Wohnbereich. Darüber hinaus sind mindestens 1,5 Abstellplätze für Fahrräder pro Wohnbereich heranzulassen.
  - Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem eigenen Grundstück ein unverfälschter Natur- oder Kinderplatz nach den Bestimmungen dieser Festsetzung heranzulassen und dauerhaft einzuhalten. Bei der Errichtung der zu errichtenden Spielplätze sind als Grundlage je 100 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten 2 m² Spielfläche zu errichten. Die Kinderplätze werden errichtet als Spielplätze für Kleinkinder bis 5 Jahren sowie Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren. Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzuordnen und einzurichten zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzureichende Beteiligungen nicht entstehen.
- Verankerung von Regenwasser (§ 5 Abs. 4 BtVG)**
- Dies auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickerlagern auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Veranlagung des Grundwasserlages am Ort der Veranlagung nicht zu besorgen ist.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Lage des Geltungsbereichs: Gemarkung Eberweide, Flur 1, Flurstück 808, 820, 830, 830/2, 840, 841, 844, 845, 846, 847, 1754, 1756, 1757, 1761, 1748, 1749, 1748, 1749, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1799, 2023.
- Kartenvergrößerung: Katasterplan M 1:1000 (Vermerksystem Scheitel/Flächen)
- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
1. A3 der baulichen Nutzung
- Abgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- Geschosszahl als Höchstmaß
  - Geschosszahlbereich als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
3. Bauweise, Gartennutz und nicht überbaubare Grundstücke
- Gartennutz
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
4. Verkehrsflächen
- Städtebauverordnungsfläche
  - Städtebauverordnungsfläche
  - Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Geh- und Fahrschutz
  - Fahr- und Leitungsrecht zu beleuchteten Fläche
6. Sonstige Flächen
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung städtebaulicher Nutzungen (Baugesetz, Maß der Nutzung)
7. Sonstige Flächen ohne Normcharakter
- 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



# DEVELOPMENT MIT VERANTWORTUNG

## 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

Bekenntnis zu  
Klimaschutz und  
CO2-Reduktion



Verantwortung für  
Kund:innen, Gesellschaft  
und Mitarbeiter:innen



Geschäftsverständnis und  
Corporate Governance

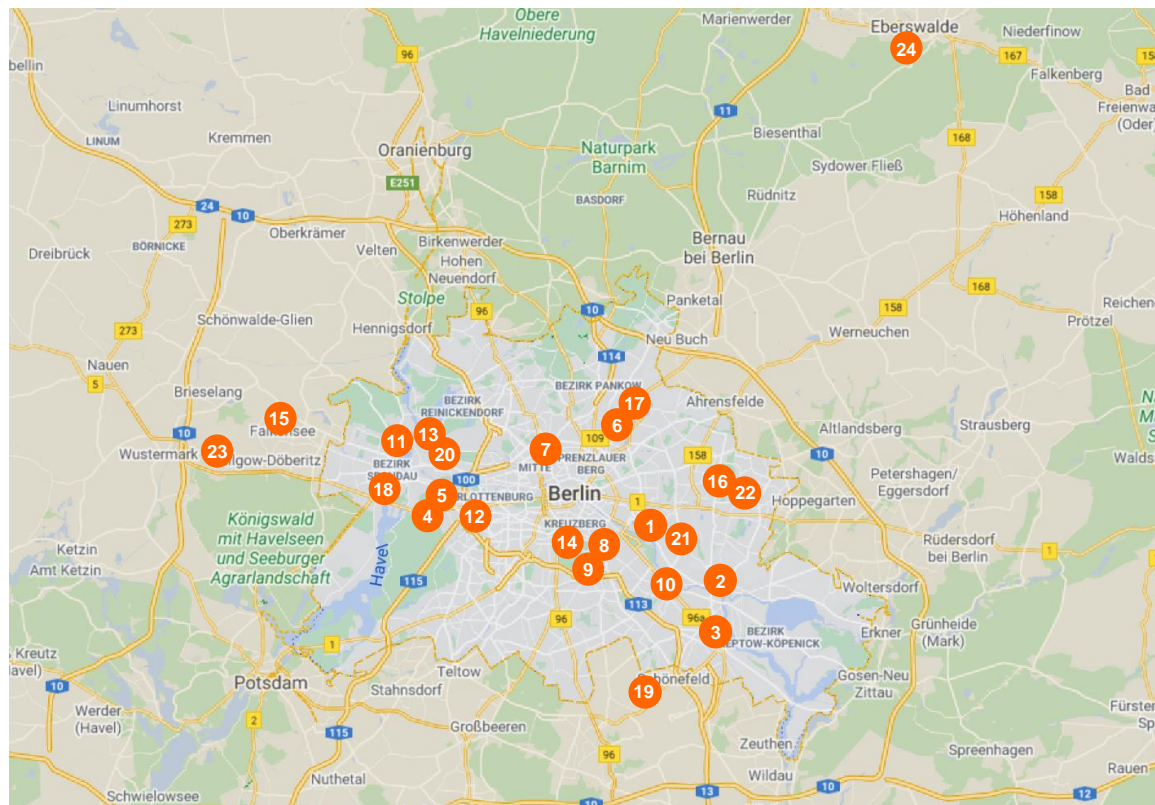
NACHHALTIG

ENGAGIERT



# NEUBAUPROJEKTE BERLIN & UMGEBUNG

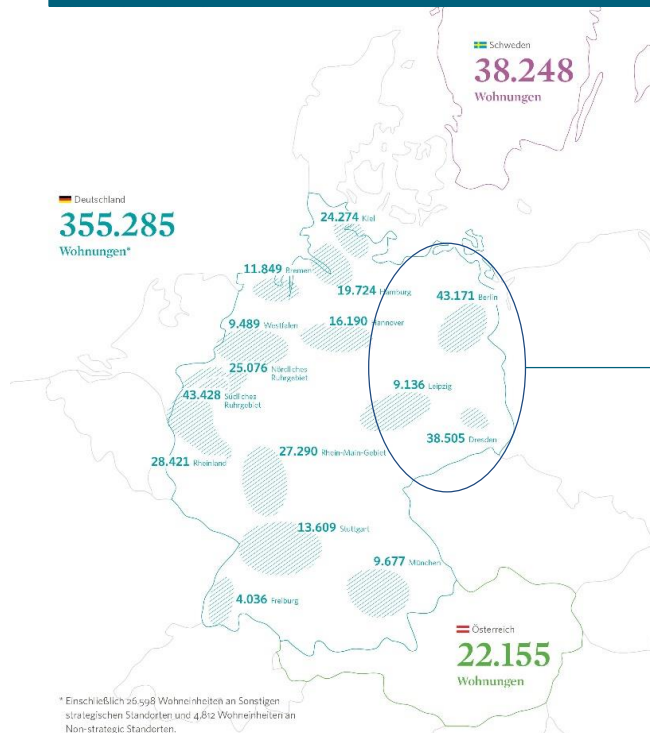
- (1) DAS LICHTENHAIN | Lichtenberg
- (2) UFERKRONE SUNO | Köpenick
- (3) 52° NORD | Grünau
- (4) WESTENDPARK | Westend
- (5) WESTENDPARK *pure* | Westend
- (6) MAY & NIELSEN | Weißensee
- (7) BUWOG THE ONE | Europacity
- (8) GEYER WERKE | Neukölln
- (9) BUWOG NEUMARIEN | Neukölln
- (10) BUWOG WOHNWERK | 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





# WOHNUNGSBESTAND VONOVIA

Wohnungsbestand Vonovia gesamt: 415.688



\* Einschließlich 26.998 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten und 4.812 Wohneinheiten an Non-strategische Standorten.

Geschäftsbereich Ost  
95.101

Berlin  
43.171

Brandenburg  
5.321

Region Berlin Nord  
14.531

Berlin  
13.591

Brandenburg  
940

# VONOVIA – WIR IN EBERSWALDE



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

Wohneinheiten:           104 WE

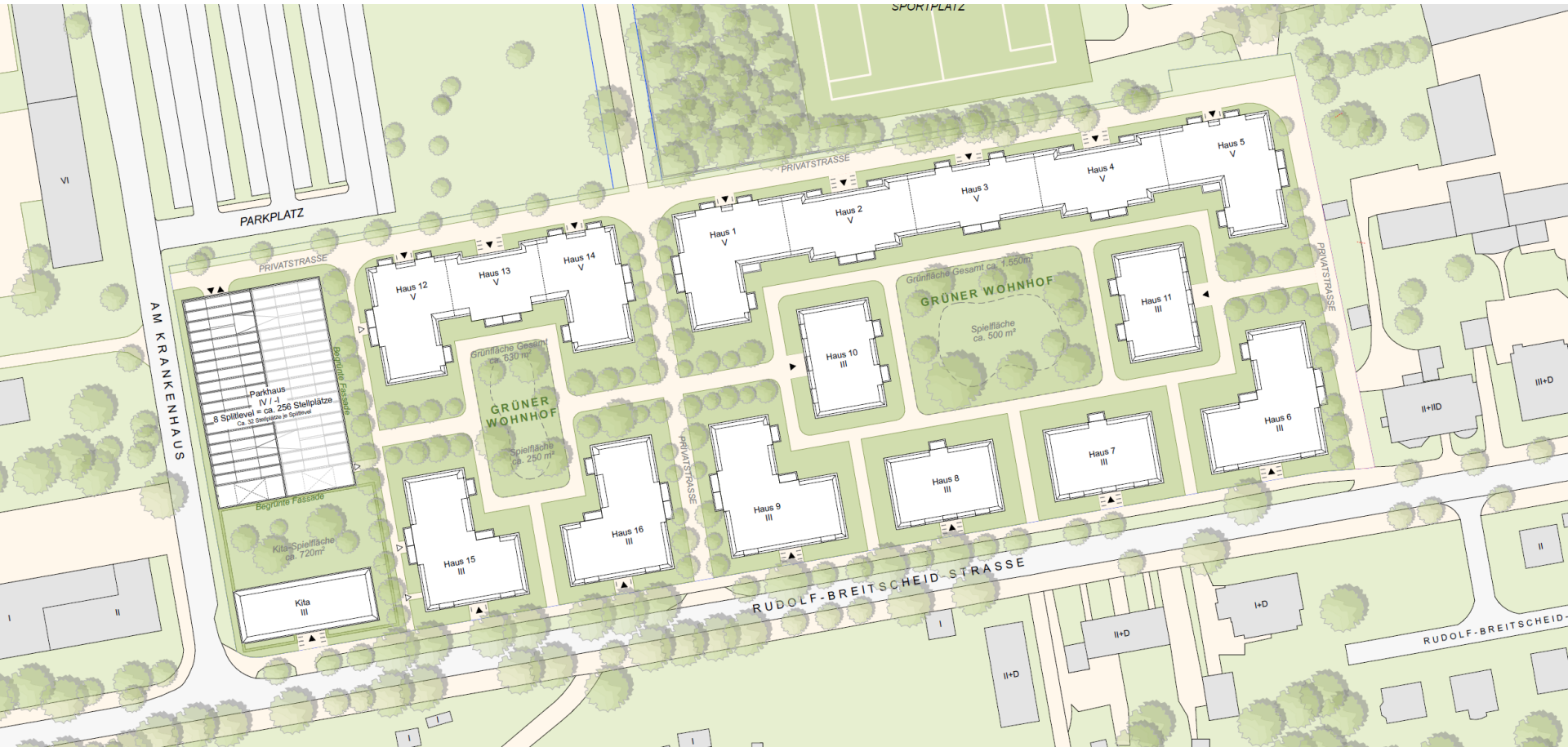
# VONOVIA – WIR IN EBERSWALDE



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



# PROJEKT „RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE“



# PROJEKT „RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE“





# 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.

**VIELEN  
DANK!**