



Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024: Darstellung als "einfache Wohnlage"

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)



Katasterplan (unmaßstäblich); Stand ca. 2023



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024
Erstellungsdatum: 09.08.2024
gewählte Adresse: Rudower Straße 37 12524 Berlin Altglienicke



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

| | |
|--|-------------------------|
| Bodenrichtwert (in Euro/m ²) | 540,00 |
| Bodenrichtwert-Nummer | 1108 |
| Gemeinde / Stadt | Berlin |
| Bezirk | Treptow-Köpenick |
| Entwicklungszustand | B - baureifes Land |
| gebietstypische Nutzungsart | W - Wohngebiet |
| gebietstypische GFZ | 0,60 |
| Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme | - |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Beitragszustand | Beitragsfrei nach BauGB |
| GFZ-Umrechnungskoeffizienten | - |

Bodenrichtwert in €/m², Stand 01.01.2024



Luftbild, Stand ca. 2024 (oben) und 2021 (unten)

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)

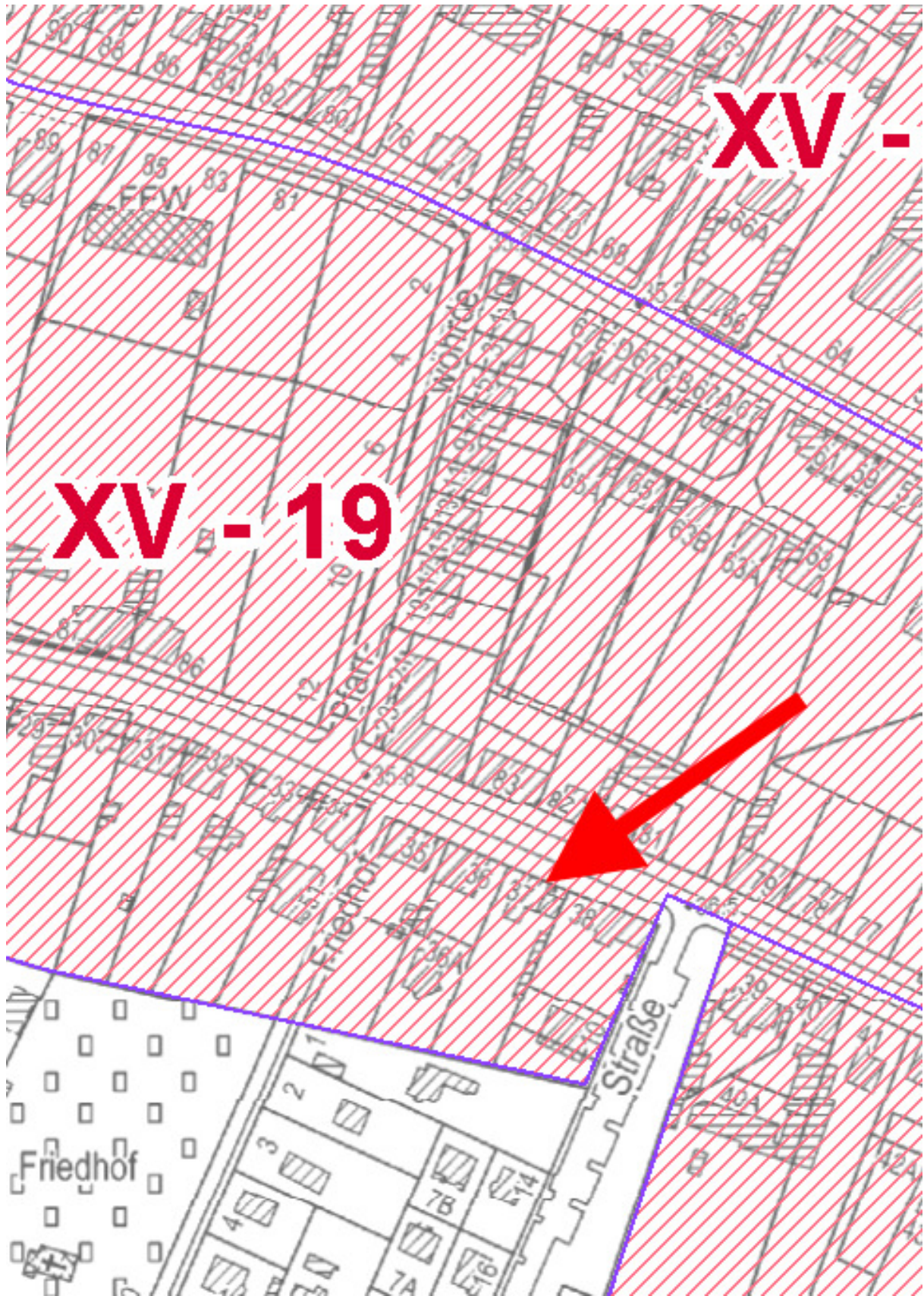


Bauflächen

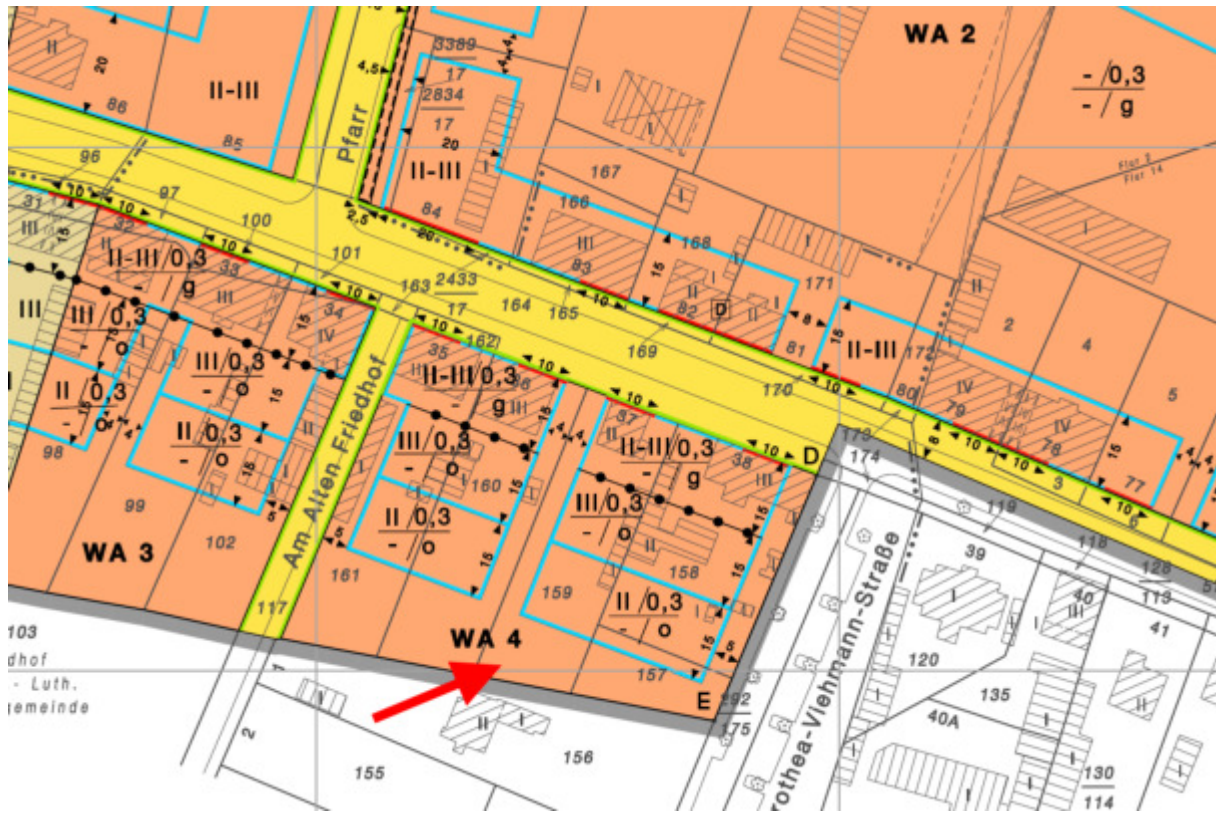
| | |
|---|---|
|  | Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5) |
|  | Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5) |
|  | Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8) |
|  | Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) |
|  | Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H) |
|  | Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter |

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,8)

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizenzfrei)



- o Das Grundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-19 gelegen.



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen

| | | | |
|--|---|---|------------------------------------|
| Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) | WS | Grundflächenzahl | z.B. 0,4 |
| Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) | WR | Grundfläche | z.B. GR 100m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | WA | Zahl der Vollgeschosse | |
| Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) | WB | als Höchstmaß | z.B. III |
| Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) | MD | als Mindest- und Höchstmaß | z.B. III-V |
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO) | MI | zwingend | z.B. V |
| Kerngebiet (§ 7 BauNVO) | MK | Offene Bauweise | |
| Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) | GE | Nur Einzelhäuser zulässig | △ |
| Industriegebiet (§ 9 BauNVO) | GI | Nur Doppelhäuser zulässig | △△ |
| Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) | SO | Nur Hausgruppen zulässig | △△△ |
| | WOCHESENDHAUSGEBIET | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | △△△△ |
| Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) | SO | Geschlossene Bauweise | g |
| | UNIVERSITÄT | Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO) | — |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) | WR | Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO) | — |
| | 2Wo | Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO) | — |
| Geschossflächenzahl als Höchstmaß | z.B. 0,7 | Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt | |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. 0,5 bis 0,7 | als Höchstmaß | |
| Geschossfläche als Höchstmaß | z.B. GF 500m ² | Traufhöhe | z.B. TH 12,4m über Gehweg |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. GF 400m ² bis 500m ² | Firsthöhe | z.B. FH 53,5m über NHN |
| Baumassenzahl | z.B. 3,3 | Oberkante | z.B. OK 124,5m über NHN |
| Baumasse | z.B. BM 4000m ³ | als Mindest- und Höchstmaß | z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN |
| | | zwingend | z.B. OK 124,5m über NHN |
| Flächen für den Gemeinbedarf | JUGENDFREIZEITHEIM | Flächen für Sport- und Spielanlagen | |
| | Verkehrsflächen | | |
| Straßenverkehrsflächen | | Straßenbegrenzungslinie | — |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche | | Bereich ohne Einfahrt | — |
| | FUSSGÄNGERBEREICH | Bereich ohne Ausfahrt | — |
| Private Verkehrsflächen | | Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt | — |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung | | Öffentliche und private Grünflächen | |
| | | z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE | |
| | | z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN | |

Auszug aus dem Bebauungsplan XV-19; beschlossen am 29.04.2004
 Die Lage vom Flurstück 159 wurde mit einem roten Pfeil markiert.
 Gelegen im Gebiet WA4

Textliche Festsetzungen XV-19

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Tankstellen nicht zulässig.**

- 3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI 3 dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III und III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 47 m und eine Firsthöhe von 51 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 44 m und eine Firsthöhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**

- 8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

- 10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

- 13. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

Auszug aus dem Bebauungsplan XV-19; beschlossen am 29.04.2004

Gelegen im Gebiet WA4

Textliche Festsetzungen (ausgewählte bezogen auf WA 4)

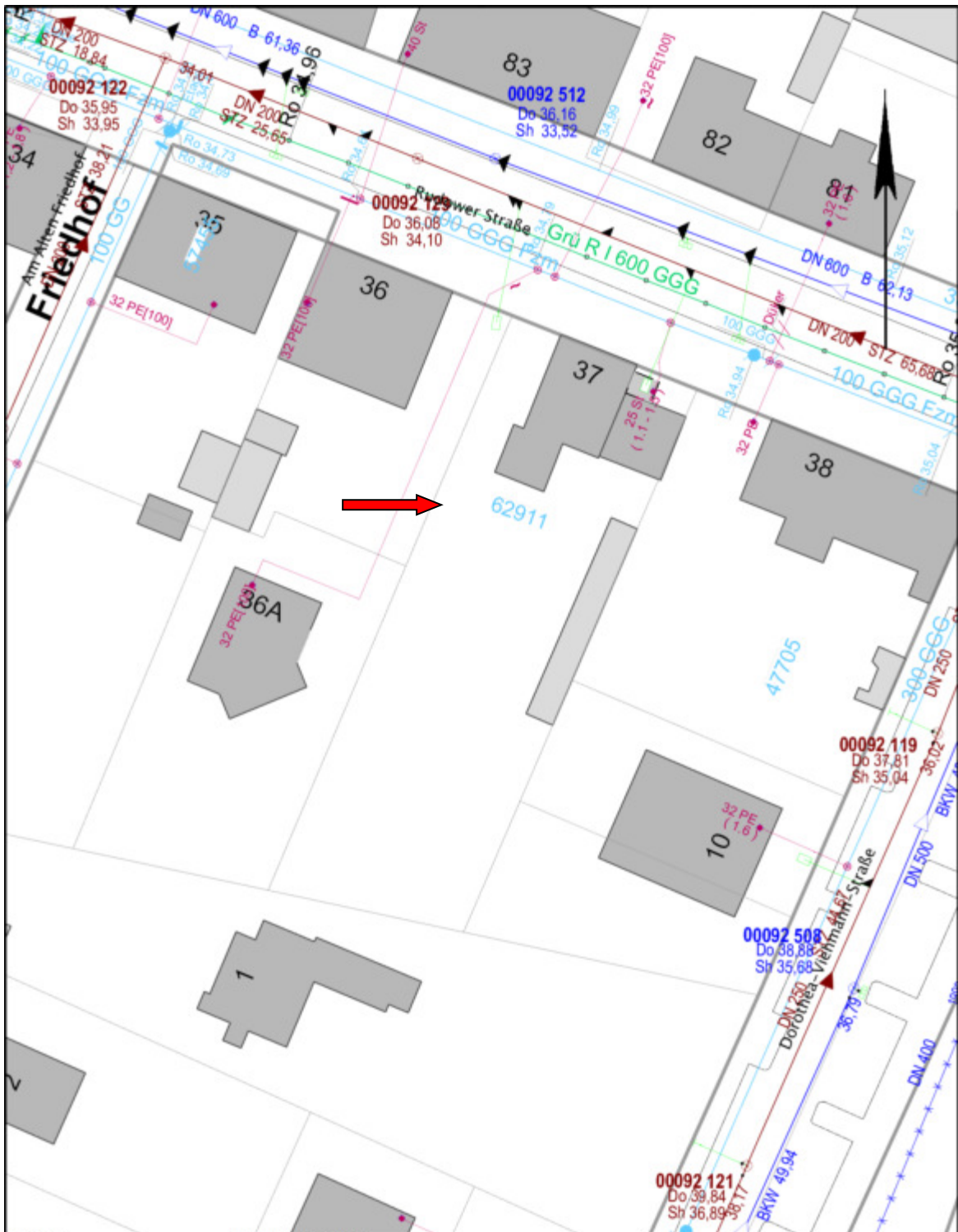


Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Grundstück mit der Bebauung liegt **nicht** im Geltungsbereich einer
Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB



| | | | | | |
|------------------------------|--|---|--|---|------------|
| Blattformat: | AA | Leitungsauskunft zur Adresse: Berlin-Treptow-Köpenick, Am Alten Friedhof 1 Berlin-Treptow-Köpenick, Rudower Straße 36A-37 | |  | |
| Maßstab: | 1:500 | | | | |
| Quelle der Hintergrunddaten: | Für Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Für Brandenburg: Geobasis - DE / LGB | | <p style="color: red; font-size: small;">Nur zur Information - keine Baugenehmigung Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung im Sinne des Berliner Straßengesetzes - Vertraulich -</p> | | |
| Registrierungs-Nr.: | 516541 | erstellt von: | Planung und Bau Geodatenservice PB-G/S | erstellt am: | 02.08.2024 |
| | | Blattzahl: | 1 | Blatt-Nr.: | 1 |

**Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben
(Darstellung der abgerissenen Altbebauung)**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.