

**Achtung: Die Außenanlagen wurden noch nicht errichtet, auf dem Grundstück lagern Baumaterialien, Bauschutt und umfangreiche Betonreste. Der unbebaute Grundstücksteil ist verwildert**

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin

Bearbeiterin  
GeschZ. (bei An-  
wort bitte angeben)  
Dienstgebäude  
Zimmer  
Telefon  
Fax  
Intern  
E-Mail  
Internet  
Datum

Frau Baierl  
1140-2020-1758-HB29  
Rathaus, Alt Köpenick 21  
12555 Berlin  
255  
03090297-2079  
03090297-2625  
9297-  
anika.baierl@ba-fk.berlin.de  
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)  
www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/  
01.06.2021

Grundstück: Berlin - Altglienicke, Rudower Straße 37 (Flurstück 159)  
Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (22 WE)

Baugenehmigung Nr. 2020 / 1758 gemäß § 63 BauO Bln

Antragsdatum: 28.08.2020 Eingang: 03.09.2020 zuletzt vervollständigt: 31.05.2021

Anlagen:

- Satz Bauvorlagen mit:
- 4 Blatt Antrag auf vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
  - 4 Blatt Baubeschreibung
  - 1 Blatt Lageplan vom ObVI vom 26.05.2021 mit
    - 2 Blatt Nutzungsberechnung und
    - 1 Blatt Mitteilung: Dachraum kein Vollgeschoss
  - 7 Blatt Nutzflächenberechnung
  - 1 Blatt Grundrisse
  - 1 Blatt Ansichten und Schnitte
  - 1 Blatt Stellplatznachweis
  - 2 Blatt EnEV Nachweis vom 04.08.2020 mit Anlage 1: 4 Blatt und Anlage 2: 32 Blatt
  - 18 Blatt Brandschutznachweis vom 09.09.2020
- Anlage 1 Fachbereich Naturschutz: Ausnahmegenehmigung gem. § 5 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (BaumSchutzVO)  
Anlage 2 Fachbereich Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde  
Anlage 3 Hinweisblätter FB Tief  
Anlage 4 Hinweisblätter FB Vermessung

Verkehrsverbindungen  
Straßenbahn 27, 61, 62, 63, 67, 68  
Bus 162, 164, 165

Sprechzeiten  
Dienstags 9.00-12.00 Uhr  
Donnerstags 14.00-18.00 Uhr

Zahlungen bitte bargeldlos an:  
Geldinstitut IBAN BIC  
Berliner Sparkasse DE55 1005 0000 1613 0132 28 BELA263033

1140-2020-1758-HB29  
Seite 2 von 6

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt; sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter [www.berlin.de/bauaufsicht](http://www.berlin.de/bauaufsicht)

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.  
Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Ausnahme von planungsrechtlichen Vorschriften ist mit Bescheid Nr. 2020/1759 vom 01.06.2021 erteilt worden.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist mit Bescheid Nr. 2021/891 vom 01.06.2021 erteilt worden.

#### Nebenbestimmungen:

#### **Bedingung:**

1. Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

#### **Auflagen:**

2. Die im amtlichen Lageplan mit Abriss (xx) gekennzeichneten Gebäude sind vor Baubeginn abzureißen.
3. **§ 72 Abs. 3 BauO Bln**  
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen über NHN wird mit 37,26 m festgesetzt.

4.

Baugenehmigung Nr. 2020/1758 vom 01.06.2021 (Seiten 1-2)

Anlage 27

Die in der Anlage beigefügten Nebenbestimmungen der nachfolgend aufgeführten Dienststelle ist Bestandteil dieses Bescheides:

Anlage 1 Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Naturschutz  
Anlage 2 Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz

6.

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin fordert: Die Baumaßnahme ist vor und während der Ausführung hinsichtlich der Gestaltung, der Materialwahl und der Farbgebung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### Bauzustandsanzeigen:

7.

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

8.

Mit der Anzeige des Abschlusses der Rohbauarbeiten sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- die Bescheinigung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der genehmigten lagemäßigen Einordnung, der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage

9.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Standsicherheit an den Bauherrn
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Brandschutz an den Bauherrn

10.

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin erhoben werden.

#### Hinweise:

Das Genehmigungsverfahren wurde als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt. Die aus dieser Genehmigung abzuleitende Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezieht sich nur auf die nach § 63 BauO Bln zu prüfenden Vorschriften.

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

#### **§ 11 Abs. 3 BauO Bln**

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

#### **§ 8 Abs. 1 BauO Bln**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

#### **§ 20 BauO Bln**

Für das Bauprodukt Glas (z.B. absturzsichere Umwahrungen, Fassadenelemente, begehbare Glaskonstruktionen) fehlen für die Bemessung und Ausführung im Allgemeinen technische Regeln, so dass für diese Konstruktionen als Verwendbarkeitsnachweise, Zustimmungen im Einzelfall erforderlich sind. Sollten derartige Bauprodukte zur Ausführung kommen, sind die notwendigen Zustimmungen im Einzelfall vor Baubeginn vorzulegen.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand, Abriss und Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung sind unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt. Sie unterliegen den Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO). Zuständig ist das bezirkliche Wohnungsamt.

#### **§§ 16a und 16b BauO Bln**

Sofern für verwendete Bauarten eine allgemeine Bauartgenehmigung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten oder eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bzw. für verwendete Bauprodukte eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) oder eine Zustimmung im Einzelfall (ZiE) vorliegt, die regelmäßige Prüfungen und/oder Wartungen vorschreiben, obliegt es dem Betreiber, eigenverantwortlich diese Maßnahmen durchführen zu lassen. Es sind stets die Nachweise der Prüfungen und/oder Wartungen aufzubewahren und nach Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

#### **Aufbewahrungspflicht**

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVerf verpflichtet,

1. vorhabenbezogene Bescheide,
2. die Bauvorlagen,
3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,
5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,

bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Die Geländeprofilierung darf maximal bis zur Niveaueingleichung an das jeweils benachbarte Grundstück erfolgen

Es sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gegen abfließendes Regenwasser zu den benachbarten Grundstücken vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt keine Beteiligung des Straßen- und Grünflächenamtes, Fachbereich Tief. Der Antrag auf Gehwegüberfahrt ist direkt beim Fachbereich Tief einzureichen. Auch alle anderen Abstimmungen das Straßenland betreffend sind direkt mit dem FB Tief zu führen.

**Hinweise zum Brandschutz**

Bei diesem Vorhaben gehört der Brandschutznachweis gemäß §§ 63 und 66 BauOBlin nicht zum bauaufsichtlichen Prüfumfang. Unabhängig davon sind die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechtes einzuhalten. Insofern wird auf Folgendes hingewiesen:

Die dabei ggf. gebrauchten Abkürzungen bedeuten:

U = Raum, dessen Benutzung als Aufenthaltsraum unzulässig ist

RF = Rettungsfenster (von Feuerwehr anleiterbar)

NA = Ausgang bei Gefahr (Notausgang)

Die in den Bauvorlagen mit RF bezeichneten Fenster sind als anleiterbare Rettungsfenster herzustellen. Rettungsfenster müssen im Lichten 0,90 m breit und 1,20 m hoch sein; die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Fenster müssen von innen ohne Hilfsmittel von Hand zu öffnen sein und sich über eine senkrechte Achse in ganzer Breite öffnen lassen. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1m entfernt sein.

Ich möchte Sie vorsorglich darauf hinweisen, dass die Bearbeitung Ihres Antrags gebührenpflichtig ist. Rechtsgrundlage ist die Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung – BauGebO).

Im Auftrag

Baierl

**Fundstellennachweis:**

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, 2018 GVBl. S. 147), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung vom 20. September 2020 (GVBl. S. 742)

Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin) vom 29. Januar 2019 (GVBl. Nr. 36)

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04. März 2014 (GVBl. S. 73), geändert durch Artikel 1 der Ersten

Verordnung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 16. Oktober 2018 (GVBl. S. 607)

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2020 (ABl. S. 4017)

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 der sechsten Verordnung zur Änderung der Umweltschutzgebührenordnung vom 01. Oktober 2019 (GVBl. S. 713)

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), geändert durch Zweite Verordnung vom 09. Januar 2018 (GVBl. S. 144)

abj. 03.06.2021

zcl A

IA

EU

Bei

W.



Eingegangen am  
 31. MAI 2021

**Gehört zur Baugenehmigung**  
**NUTZUNGSBERECHNUNG**

Nr: **2020/1758**

Anlage zum Lageplan Nr. Z20186 Index V5 vom 26.05.2021  
 12524 Berlin, Treptow-Köpenick, Altglienicke, Rudower Straße 37  
 vom 01.06.2021

	Grund- fläche m <sup>2</sup> (GR)	Geschosse	Geschoss- fläche m <sup>2</sup> (GF)
Baugrundstücksfläche:	1071 m <sup>2</sup> lt. Kataster		
zulässige Bebauung:	im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV- 19, festgesetzt am 19.11.2004		

Hinweis: Die Nutzungsberechnung erfolgt nach der Baunutzungsverordnung  
 (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

zulässige Bebauung:	allgemeines Wohngebiet
zulässige Grundfläche:	0,30
zulässige Geschossfläche:	nicht festgesetzt
zul. GR incl. § 19 (4) BauNVO:	0,45

vorhandene Bebauung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
---------------------	-------------	-------------

Flächen nach § 19 (4) BauNVO	<u>0,00</u>
------------------------------	-------------

vorhandene Bebauung incl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,00
vorhandene Bebauung	0,00
Flächen nach § 19 (4) BauNVO	<u>0,00</u>

<b>geplante Bebauung</b>			
<i>Wohnhaus</i>			
209,61	3		628,83
101,14	3		303,42
<i>Balkone</i>			
5 x (2,10 x 1,00)		10,50	
1,20 x 1,00		<u>1,20</u>	
		<u>322,45</u>	<u>932,25</u>

**Baugenehmigung Nr. 2020/1758 vom 01.06.2021 (Nutzungsberechnung)**

opl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO

Grünraum	17,30
0,48 x 2,04	
zufahrt	22,52
1,52	
Radstellplätze	17,68
1,68	33,50
1,50	18,34
2,34	<u>109,34</u>



opl. Bebauung incl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO

geplante Bebauung	322,45
opl. Flächen nach § 19 (4) BauNVO	<u>109,34</u>
	<u>431,79</u>

(Die Flächen wurden mit dem CAD-Programm GEOgraf berechnet.)

Zusammenstellung:

	GR m <sup>2</sup>	GRZ	GF m <sup>2</sup>	GFZ
	0,00	0,00	0,00	0,00
vorh. Bebauung	<u>322,45</u>	<u>0,30</u>	<u>932,25</u>	<u>0,87</u>
gepl. Bebauung	<u>322,45</u>	<u>0,30</u>	<u>932,25</u>	<u>0,87</u>
Summe		0,30		
zulässig	0,00	0,00		
vorh. GR incl. § 19 (4):	<u>431,79</u>	<u>0,40</u>		
gepl. GR incl. § 19 (4):	<u>431,79</u>	<u>0,40</u>		
Summe		0,45		
zulässig				

Aufgestellt und berechnet  
 Berlin, den 26.05.2021

Für die Richtigkeit:



*Claudia Zimmermann*  
 bestellte Verm.-Ing.



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Rudower Straße, die Lage des Grundstücks wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Außenansichten (Straßenansichten) des Rohbaus



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten (Straßenansichten) des Rohbaus

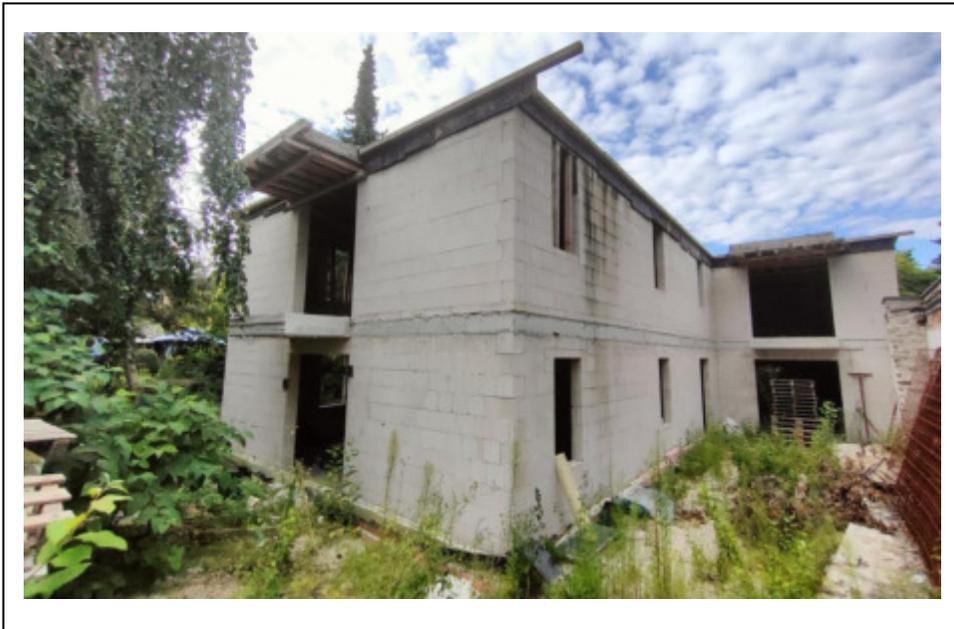


Bild 7-8 o Links und rechts: Rückansichten (östliche Gebäudesite)

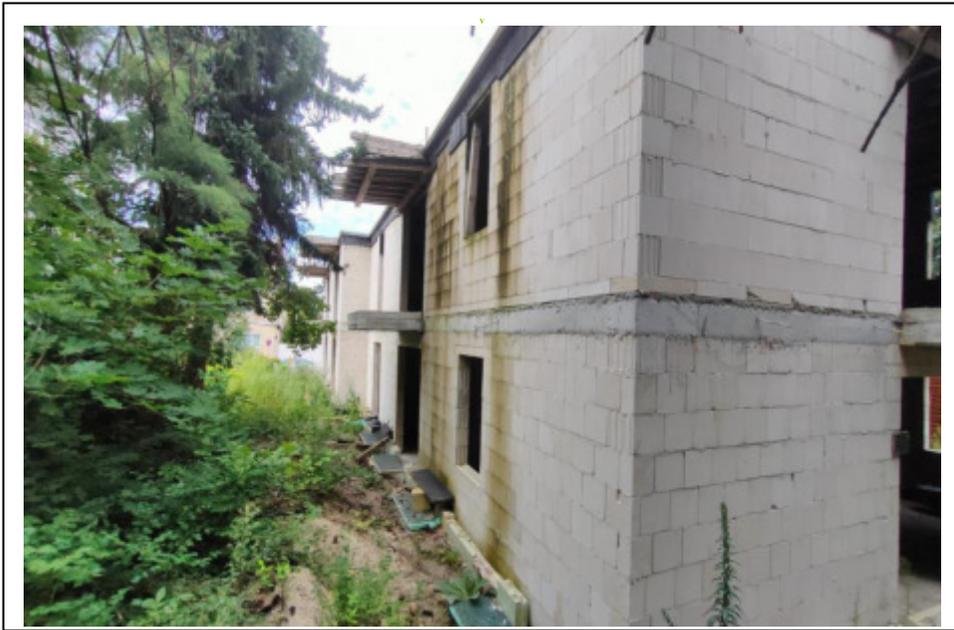


Bild 9-10 o Links und rechts: Rückansichten (westliche Gebäudeseite)



Bild 11-12 o Links und rechts: rückwärtiger unbebauter Grundstücksteil

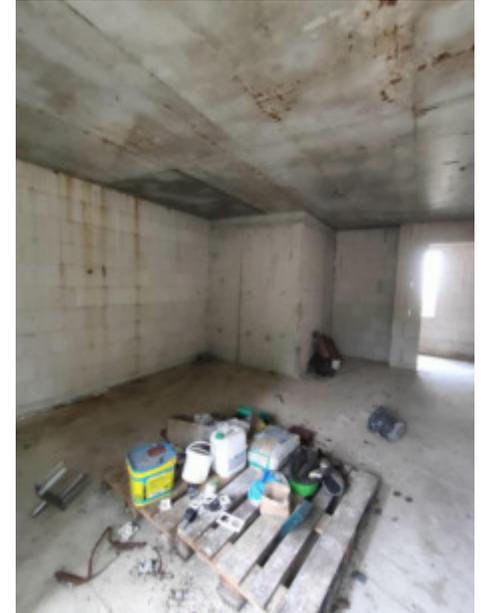


Bild 13-20 o Oben und unten: Innenansichten vom Erdgeschoss

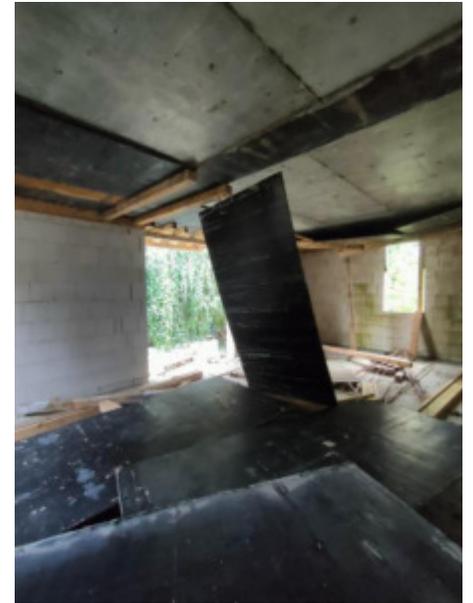


Bild 21-28 o Oben und unten: Innenansichten vom 1.Obergeschoss