



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



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

### Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024  
Erstellungsdatum: 15.08.2024  
gewählte Adresse: Rodestraße 4 12559 Berlin Müggelheim



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	400,00
Bodenrichtwert-Nummer	1375
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,20
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

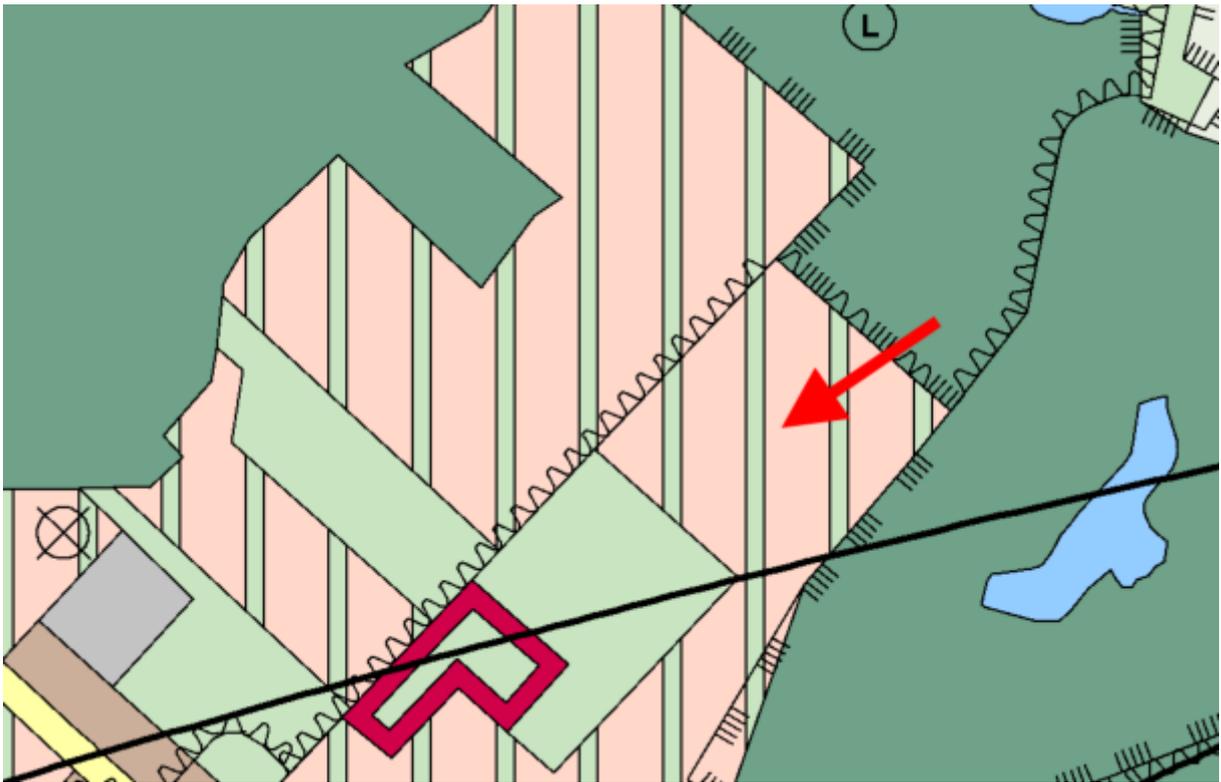
**Bodenrichtwert 400 €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2024**



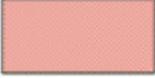
1) Wohnhaus; 2) Doppelcarport; 3) Zwischenbau; 4) Wintergarten; 5) Pool

**Luftbild, Stand 2024**

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



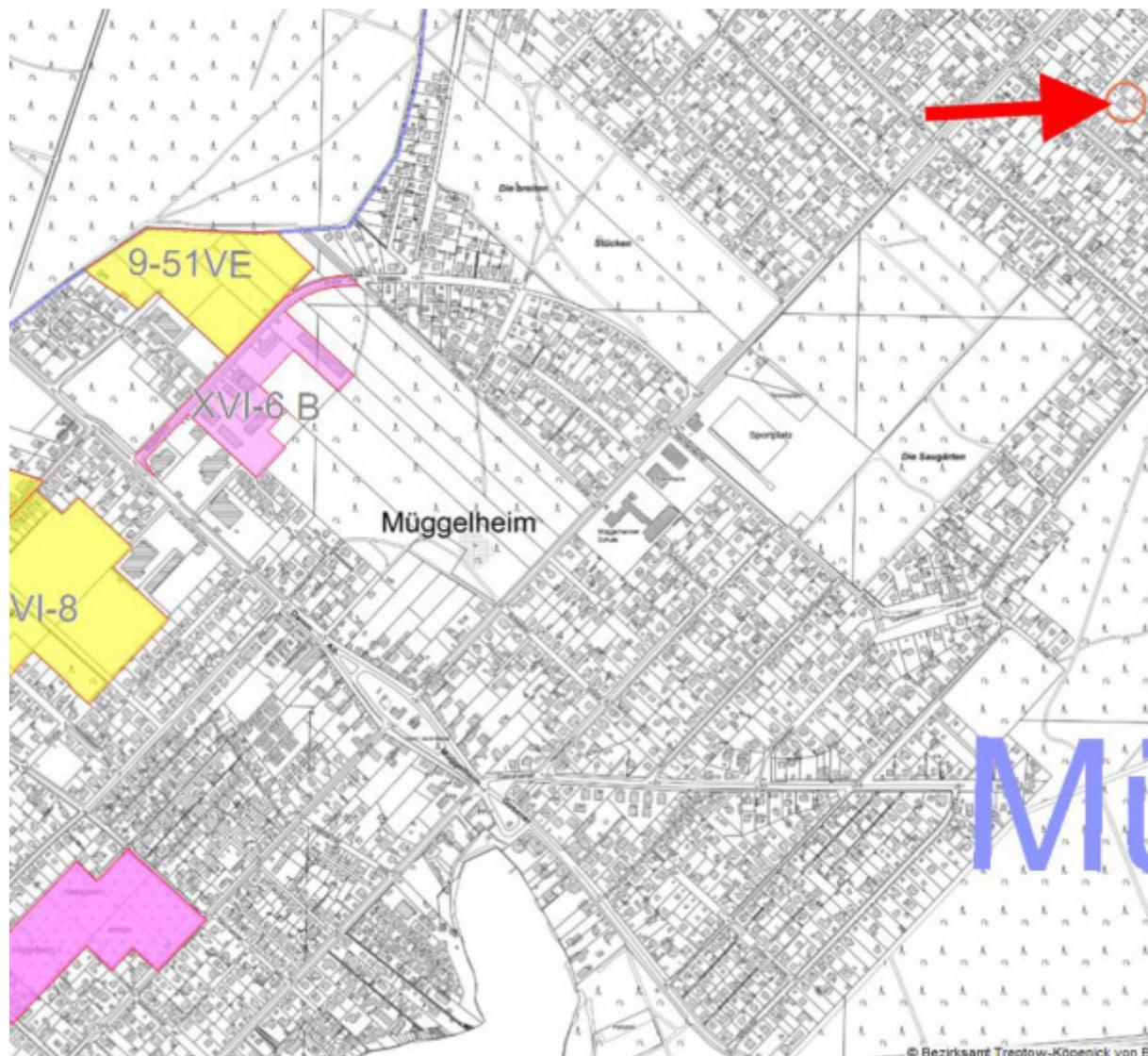
### Bauflächen

	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

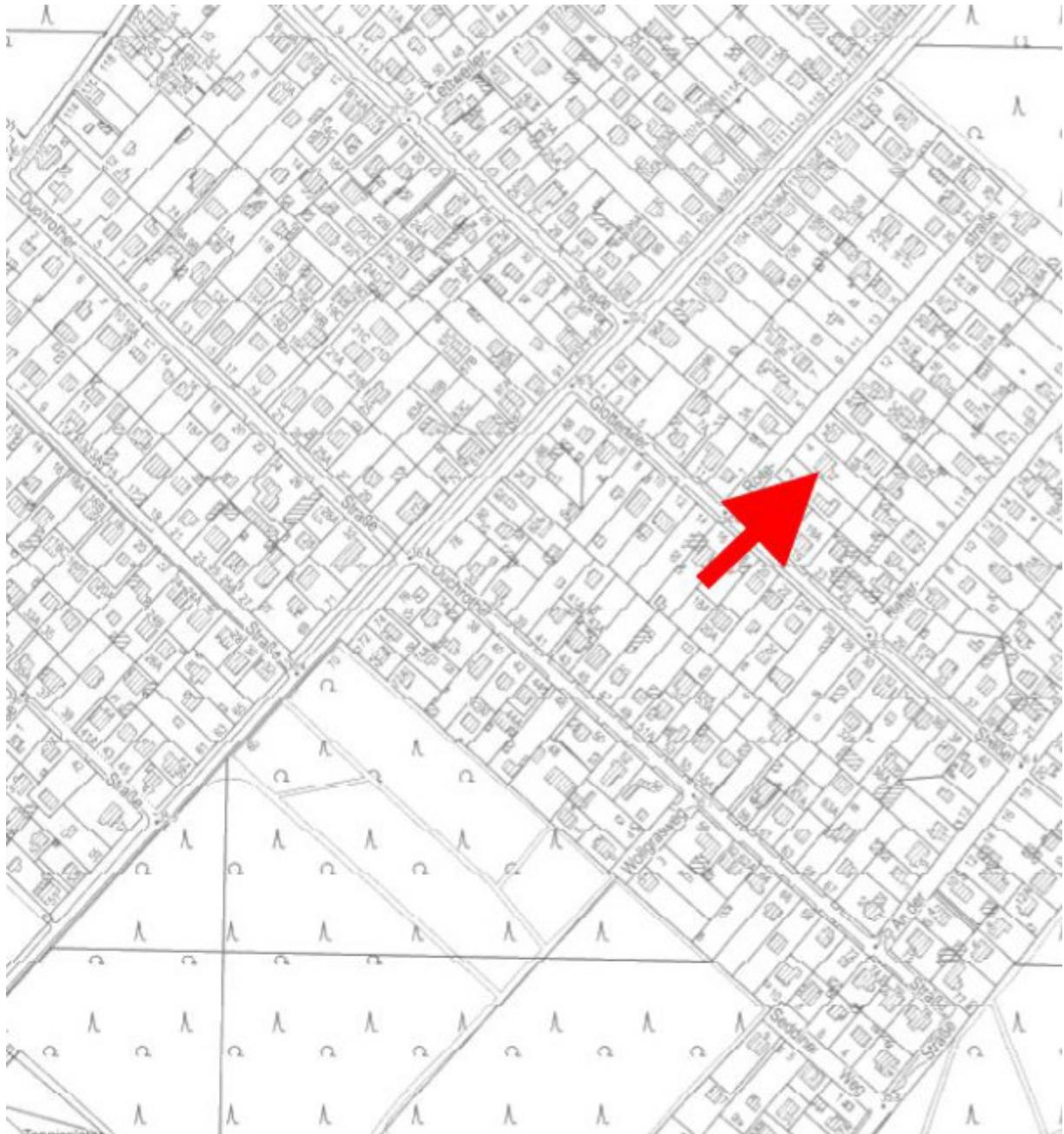
### Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40) mit landschaftlicher Prägung

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



- o Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes



**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 Erhaltensverordnung gemäß § 172 BauGB**



### Überschwemmungsgebiete

- Erpe  

- Panke  

- Tegeler Fließ  

- Müggelspree / Gosener Wiesen  

- Untere Havel / Untere Spree
  -  Untere Havel I
  -  Untere Havel II
-  Höhenlinie der Wasserspiegellage (m über NHN)
-  Gewässer Überschwemmungsgebiete

Das Grundstück mit der Bebauung liegt **nicht** in einem Überschwemmungsgebiet

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht



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

**Geschäftszeichen (immer angeben)**  
**BWA W492 BLA 827/24**

Sachverständiger  
Ingo Kuhwald  
Kaiserstraße 4D  
**12209 Berlin**

Herr Böhm  
Tel. +49 30 90297-2601  
Boehm.BWA@ba-tk.berlin.de  
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin  
Zimmer 211

23.07.2024

**Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung**

Antragsdatum: 16.07.2024      Eingang: 17.07.2024  
Ihr Zeichen      GZ 70 K 30/23  
Anlagen:      Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Rodestraße 4 in 12559 Berlin**  
**Flur 105, Flurstück 619**

Grundbuchblatt-Nr.: 32080N 1

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für das oben genannte Grundstück sind keine begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.  
Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

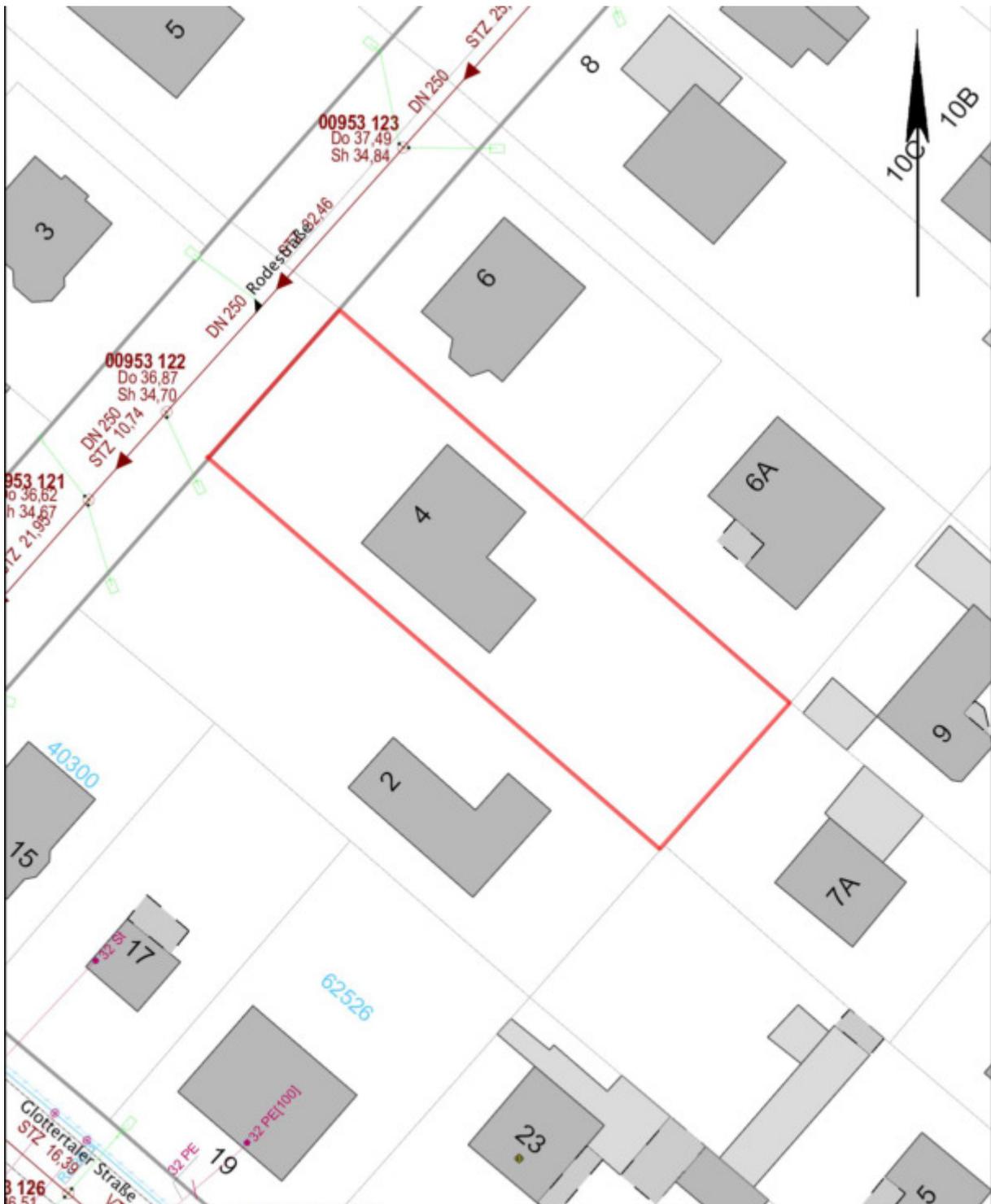
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Böhm

Sprechzeiten: [www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/](http://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/)  
Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17  
Landesbank Berlin, IBAN: DE55 1005 0000 1613 0132 28, BIC: BELA2333

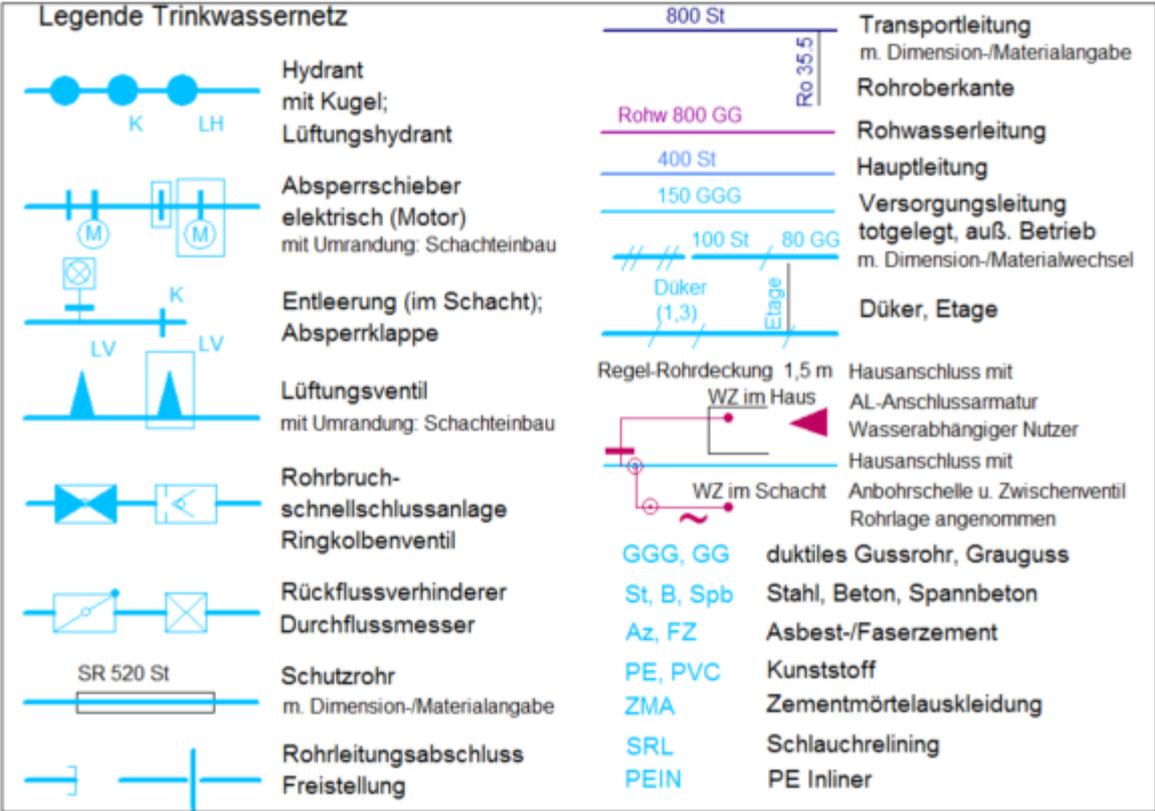
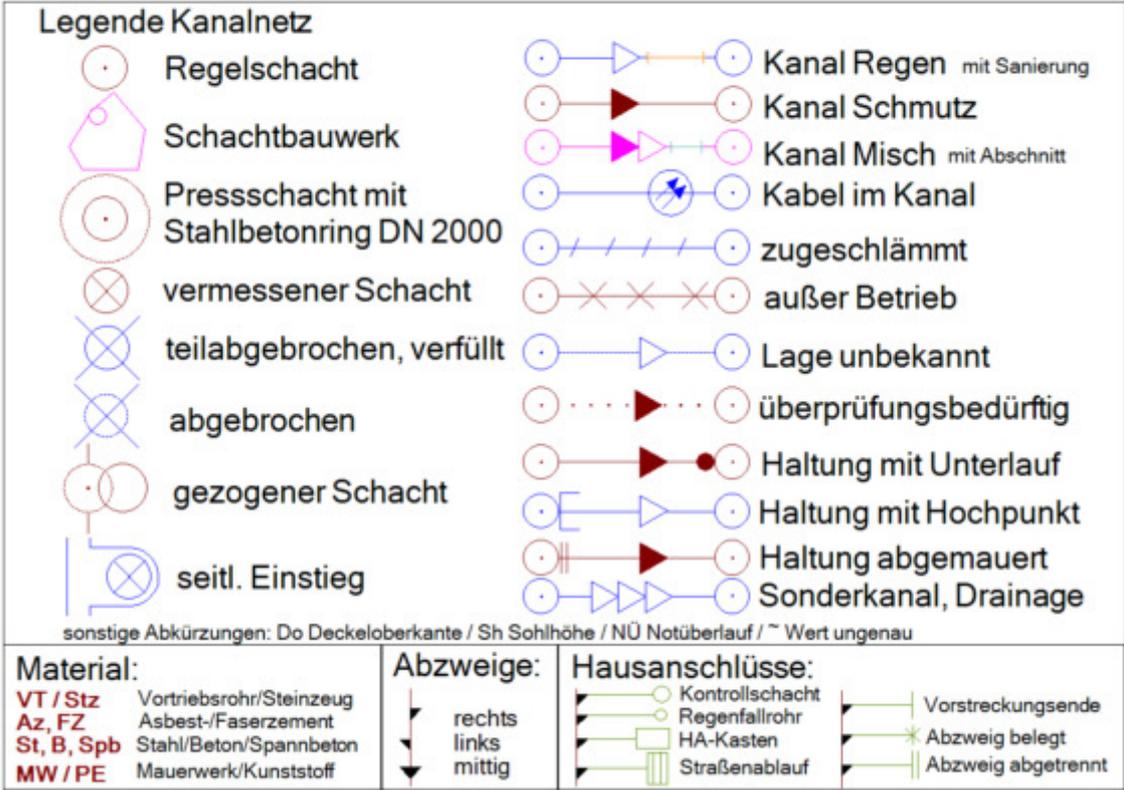
**Baulastauskunft**



Blattformat:	A4				Leitungsauskunft zur Adresse Berlin-Treptow-Köpenick, Rodestraße 2-6				
Maßstab:	1:500								
Quelle der Hintergrunddaten:	Für Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Für Brandenburg: Geobasis - DE / LGB				<p style="color: red;">Nur zur Information - keine Baugenehmigung Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung im Sinne des Berliner Straßengesetzes - Vertraulich! -</p>				
Registrierungs-Nr.:	574551	erstellt von:	Planung und Bau GeodatenService PB-G/S	erstellt am:	02.08.2024	Blattzahl:	1	Blatt-Nr.:	1

**Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben**  
**Schmutzwasserleitung vorhanden, keine Trinkwasserleitung**

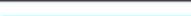
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



Leitungsplan Berliner Wasserbetriebe (Legende)



Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan

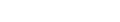
<b>Niederspannung</b>	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
<b>Mittelspannung</b>	
Regelquerschnitt 240 mm <sup>2</sup>	
Von Regelquerschnitt (240 mm <sup>2</sup> ) abweichend	
<b>Hochspannung</b>	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
<b>Info</b>	
Signalkabel (SK-Kabel)	
Lichtwellenleiterkabel (LWL-Kabel)	
Fernmeldekabel (FM-Kabel)	
Kabelschutzrohre	

**Leitungsplan (Elektro) von Stromnetz Berlin**

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



### Linienarten

	ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr
	Leitungsabschnitt in Planung		Leitungsabschnitt außer Betrieb
	Darstellung Fremdleitung im Bestandsplan		

### **Leitungsplan (Gas) von NBB Berlin**

#### **Gasleitung vorhanden, in der Zeichnung ist noch die Altbebauung eingezeichnet**

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

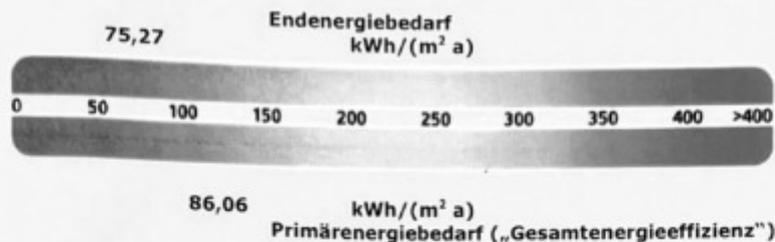
Gültig bis: 10.07.2017

Gebäude/Bauherren: Herrn

Gebäudetyp	Frühling WB.106,K,V		
Adresse	Rodestraße 4, 12559, Berlin		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	13-Jul-07		
Baujahr Anlagentechnik	13-Jul-07		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	261,88		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> sonstiges
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV <sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude ist-Wert	86,06 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Gebäude ist-Wert H <sub>T</sub>	0,352 W/(m <sup>2</sup> *K)
EnEV Anforderungswert	112,81 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	EnEV Anforderungswert H <sub>T</sub>	0,507 W/(m <sup>2</sup> *K)

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> *a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	