

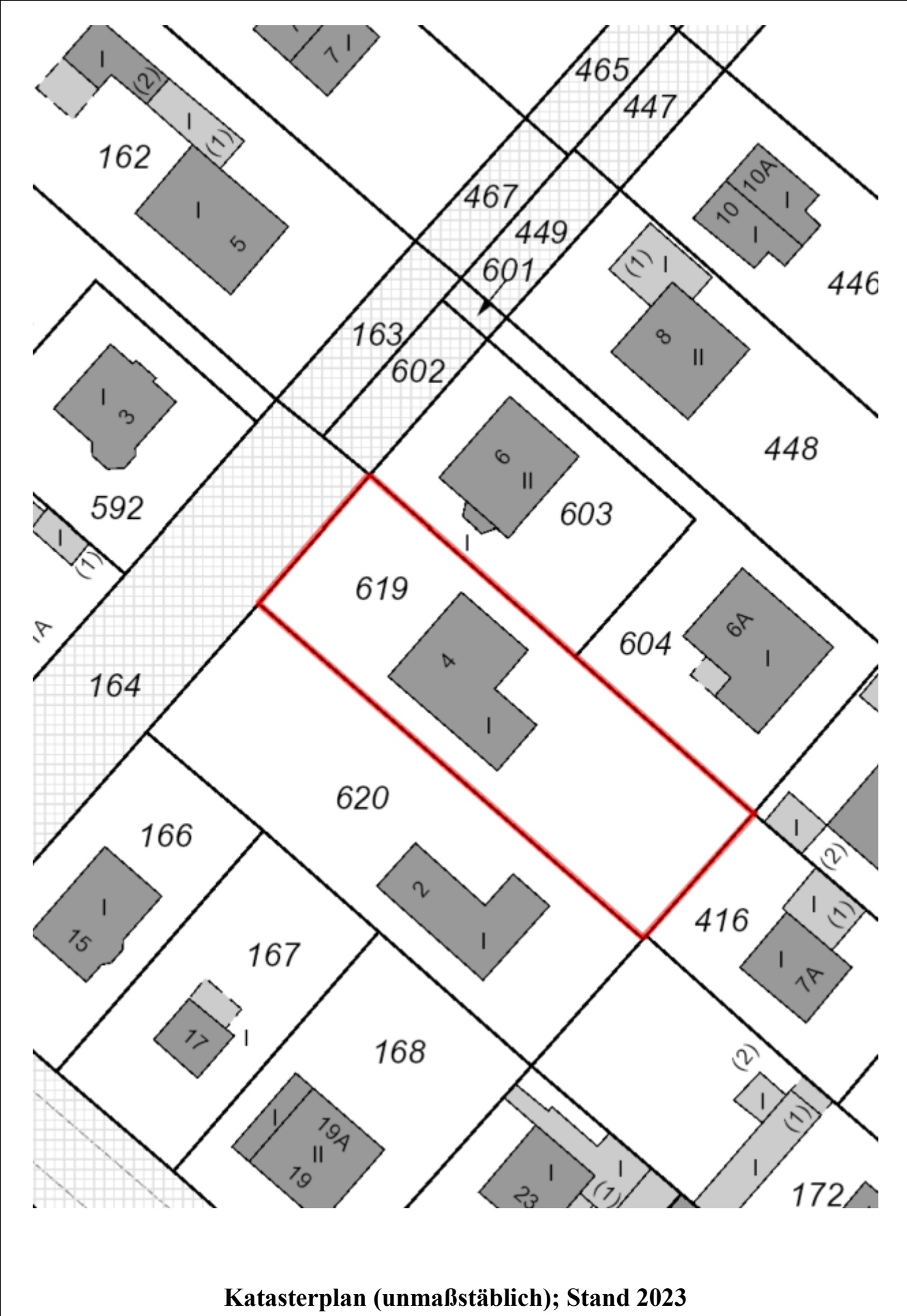


Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



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

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)

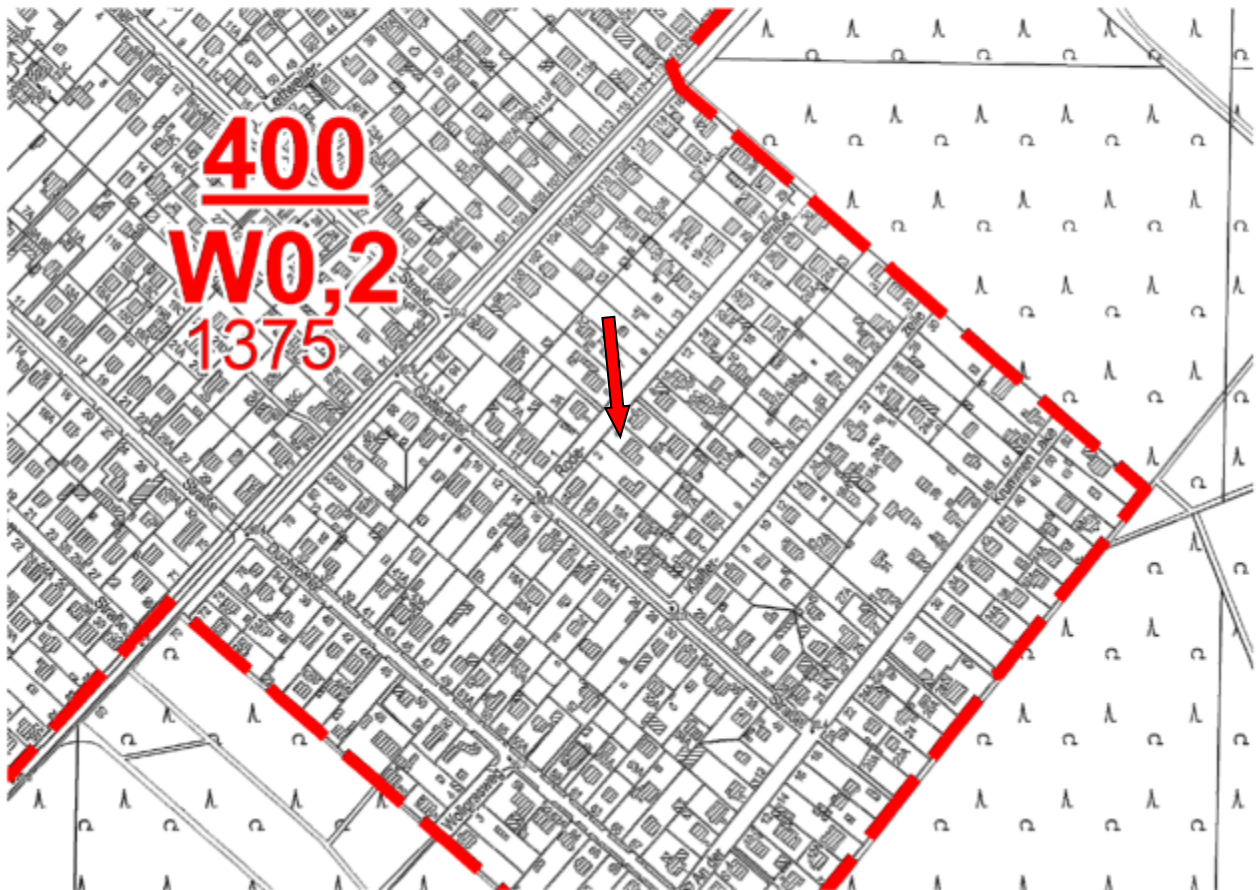


Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2023



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 ²)	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 €/m², Stand 01.01.2024



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

Luftbild, Stand 2024

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



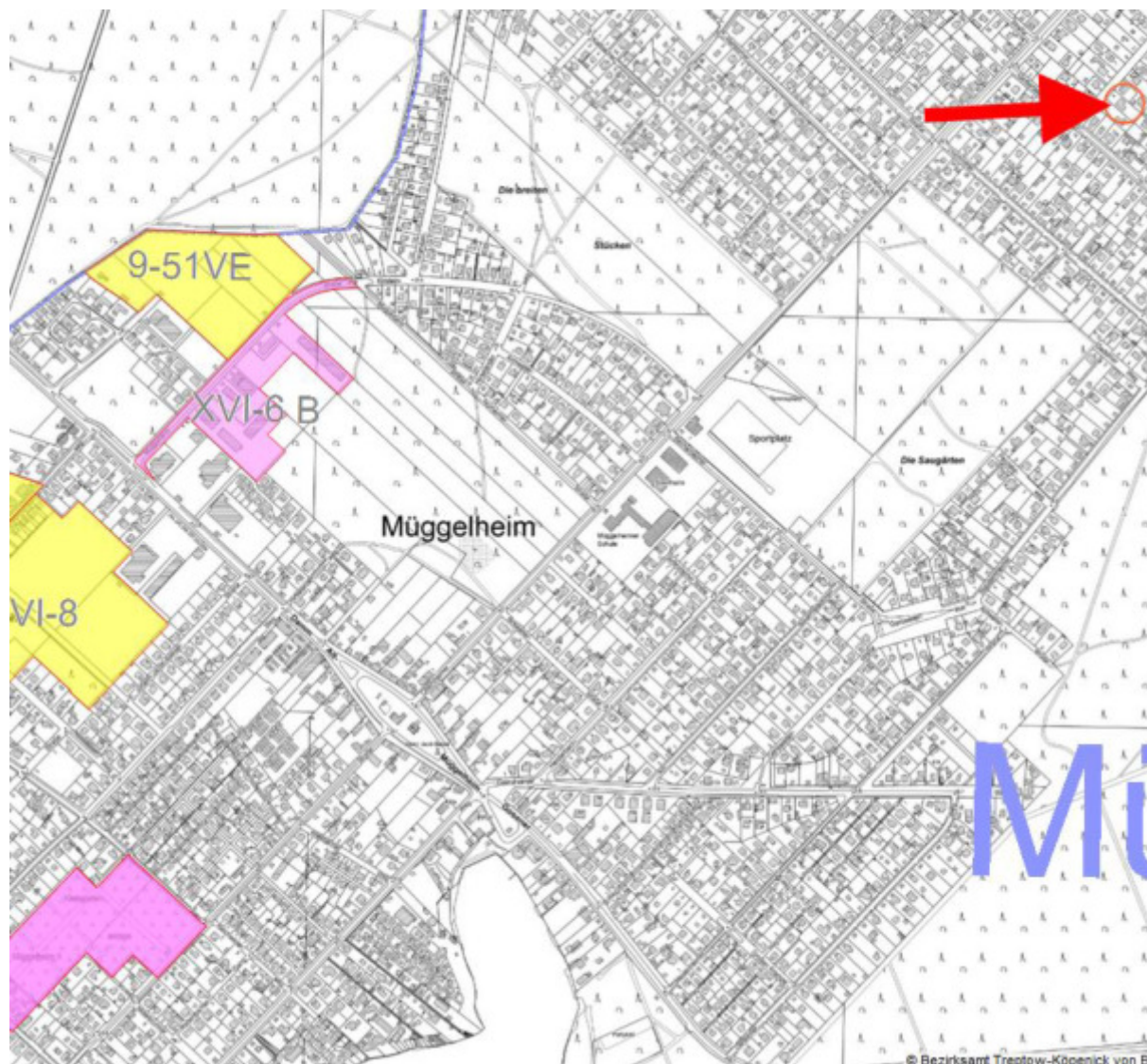
Bauflächen

	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 Erhaltungsverordnung 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.

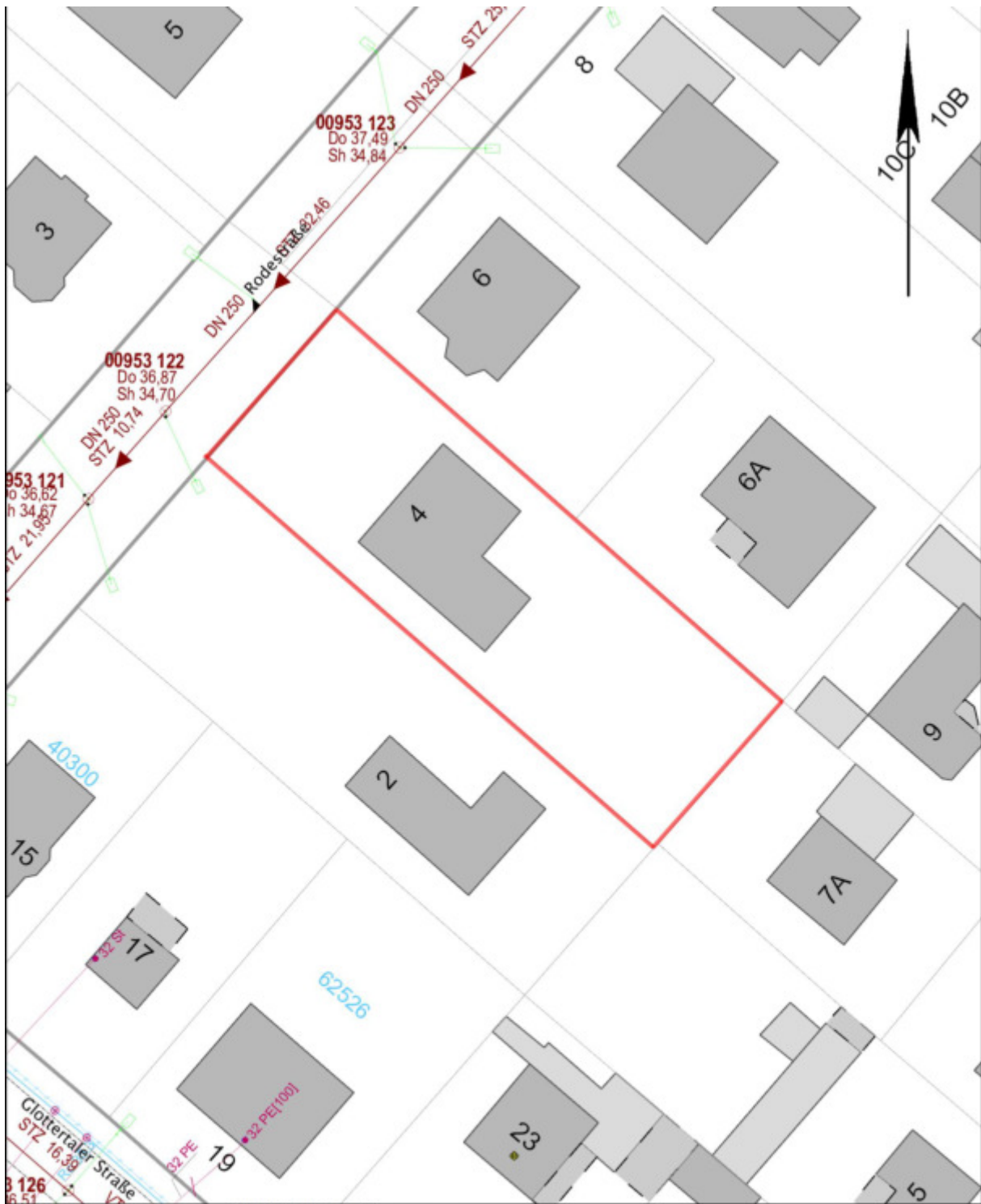
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag




Böhm

Sprechzeiten: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/
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

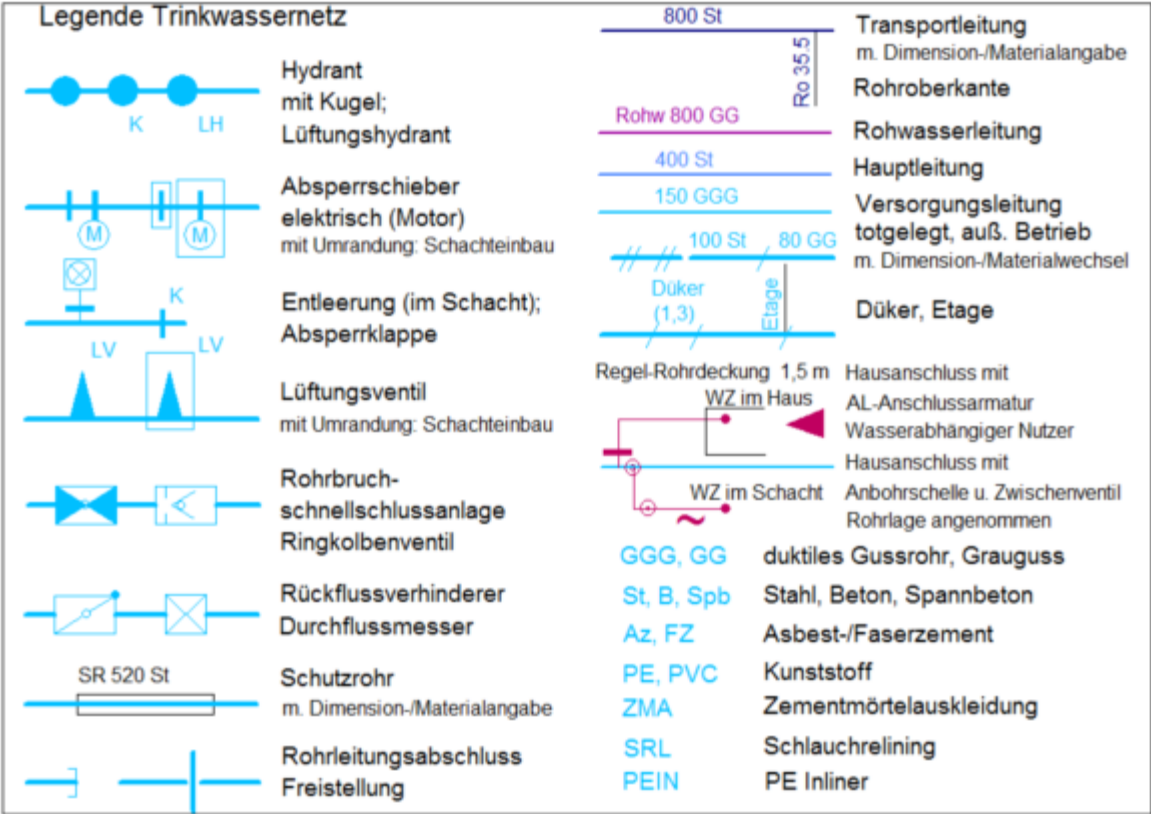
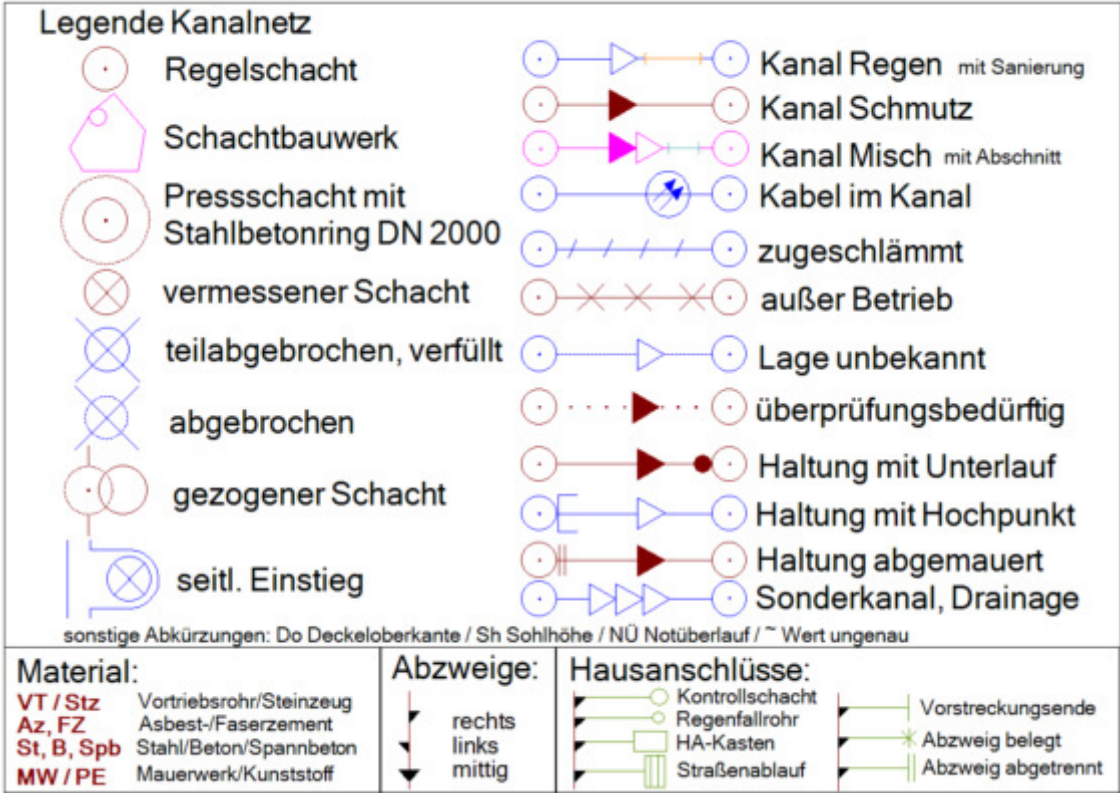
Baulastauskunft



Blattformat:	A4				Leitungsauskunft zur Adresse Berlin-Treptow-Köpenick, Rodesstraße 2-6				
Maßstab:	1:500								
Quelle der Hintergrunddaten:	Für Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Für Brandenburg: Geobasis - DE / LGB				Nur zur Information - keine Baugenehmigung Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung im Sinnes des Berliner Straßengesetzes - Vertraulich! -				
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










Niederspannung	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
Mittelspannung	
Regelquerschnitt 240 mm ²	
Von Regelquerschnitt (240 mm ²) abweichend	
Hochspannung	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
Info	
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)

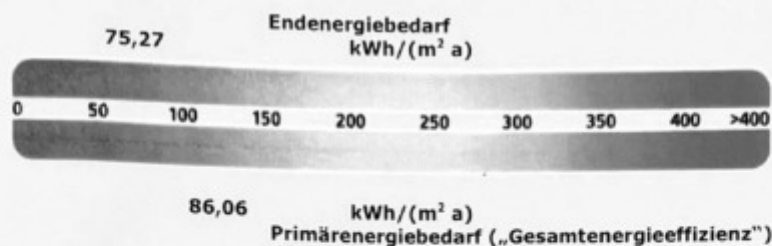
Gültig bis: 10.07.2017

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 _N)	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 ²⁾

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

Endenergiebedarf

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