

Bauvorhaben: Dachgeschossausbau und Anbau Außenaufzug
Beusselstraße 4, 10999 Berlin
Bauherr: GbR Beusselstraße 4
Erikastraße 176, 20251 Hamburg

Baubeschreibung

Aufgestellt, Berlin, den 14.09.2021

Allgemein:

Gebäudedaten Bestand:

Höhe FFB des höchstgel. Geschosses ü. GOK i.M.: ca. **15,3 m** (Vdhs)
ca. **14,7 m** (HHs+Sfl)
Anzahl Nutzungseinheiten: **27 WE**
2 Gewerbeeinheiten (<400m² BGF)
Gebäudeklasse: **5, kein Sonderbau**

Gebäudedaten Planung:

Höhe FFB des höchstgel. Geschosses ü. GOK i.M.: ca. **19,1 m** (Vdhs)
ca. **18,5 m** (HHs+Sfl)
Anzahl Nutzungseinheiten: **30 WE**
2 Gewerbeeinheiten (<400m² BGF)
Gebäudeklasse: **5, kein Sonderbau**

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Dachraum auszubauen.

Die Dachkubatur bleibt dabei im Wesentlichen erhalten.

Straßenseitig wird eine Giebelgaube geplant, die der Gestaltung der Dachlandschaft in der näheren Umgebung entspricht. Lediglich im Seitenflügel und im Hinterhaus werden die Dachneigungen von 45° auf 60° geändert.

Sämtliche Traufhöhen sowie Gebäudeanschlusshöhen (Höhe der Brandwände) bleiben bestehen.

Pro Wohnung sind außerdem hofseitig 1 oder 2 Dacheinschnitte zwecks Erstellung von Loggien geplant.

Die beiden Wohnungen im Vorderhaus erhalten außerdem jeweils eine Dachterrasse, für die auf der Hofseite Zugänge über ein Galeriegeschoss geschaffen werden.

Aufgrund der Erhöhung der GFZ durch den Dachausbau sind als Ausgleichsmaßnahme extensive Dachflächenbegrünungen vorgesehen, die insgesamt eine Fläche von ca. 104 m² umfassen.

Nutzung:

Es entstehen 3 neue Wohnungen:

1 Zwei-Zimmer-Wohnung (83 m²), bezeichnet als WE 1 und

2 Vier-Zimmer-Wohnung (112 m² und 121 m²), bezeichnet als WE 2 und WE 3

Alle Wohnungen sind über die beiden Haupttreppenräume im Vorderhaus (TRH 1, mit Aufzug neu) und im Hinterhaus (TRH 3) zu erreichen.

Sie verfügen über jeweils 1 oder 2 Bäder, ausreichend große Abstellräume (z.B. in der Galerieebene), Wohnküchen und Loggiaflächen. Die beiden Wohnungen im Vorderhaus (WE 1 und WE 2) erhalten zusätzlich Aufdachterrassen, die über eine Treppe jeweils im Wohnbereich zur Galerieebene zu erreichen sind.

Brandschutz:

Der 2. Rettungsweg ist für WE 2 und WE 3 durch den Treppenraum im Seitenflügel (TRH 2) gegeben. Für WE 1 besteht eine straßenseitige Anleitungsmöglichkeit.

Alle drei Treppenräume (1. oder 2. Rettungsweg) erhalten einen Rauchabzug in Form einer Lichtkuppel oder eines Fensters mit min. 1 m² freiem Querschnitt.

Die Brandwand des Seitenflügels bleibt wie im Bestand. Die Dachkonstruktion mit Dachhaut wird dagegen angehoben. Als Anschluss ist ein feuerbeständiger Streifen b= 50cm auf der Dachfläche herzustellen, darüber sind keine brennbaren Baustoffe zu verwenden (BauOBl § 30(5)), falls die Brandwand die OK Dachhaut nicht um mindestens 30 cm überragt.

Erschließung:

Der Treppenraum TRH 1 kann für die Erschließung der geplanten 2 Wohnungen im Vorderhaus genutzt werden, ebenso der neu geplante Außenaufzug.

Der Treppenraum TRH 3 erschließt den Dachraum für die geplante Wohnung im Hinterhaus, wobei hierfür ein Umbau des obersten Treppenlaufes notwendig wird.

Die Dachraumtüren werden gegen Wohnungstüren ausgetauscht. Im Dachbereich aller Treppenräume ist ein Rauchabzug einzubauen (siehe Brandschutz).

Für das Erreichen der Mindestanforderungen für Wände, Decke, Türen und Rauchabzug ist der Brandschutznachweis zu beachten

Schallschutz:

Der Schallschutz zwischen den neuen Wohnungen wird auf Grundlage der Din 4109- Beiblatt 2- erhöhter Schallschutz hergestellt.

Der Schallschutz zwischen den Aufenthaltsräumen des Bestandsgebäudes und des neu ausgebauten Dachraumes wird auf Grundlage der DIN 4109 – Wohnungsbau – hergestellt.

Barrierefreies Bauen:

Trotz Planung eines Aufzuges im Vorderhaus ist es aufgrund der Bestandssituation nicht möglich, das geplante DG barrierefrei zu erschließen.

Die Haltestellen können aufgrund der außenseitigen Position nur zu den Zwischenpodesten hergestellt werden.

Die Beantragung einer Abweichung gemäß § 50 (5) 3. wird im Zuge dieses Bauantrages gestellt.

Fahrrad- Stellplätze:

Für die 3 neu zu errichtenden Wohnungen sind gemäß AV Stellplätze **11 Fahrrad-Stellplätze** herzustellen.

DG-WE 1:	83 m ²	3 Fahrradstellplätze
DG-WE 2:	112 m ²	4 Fahrradstellplätze
DG-WE 3:	121 m ²	4 Fahrradstellplätze

11 Fahrradstellplätze

Im Hofbereich des Grundstückes ist ein Platz zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

Im Kellergeschoss des Hauses (hofseitiger Eingang TRH 1) besteht außerdem die Möglichkeit, Fahrräder in einem eigens dafür bereitgestellten Abstellraum unterzubringen.

Bauvorhaben: Dachgeschossausbau und Anbau Außenaufzug
Beusselstraße 4, 10999 Berlin
Bauherr: GbR Beusselstraße 4
Erikastraße 176, 20251 Hamburg

Ermittlung des Biotopflächenfaktors (BFF)

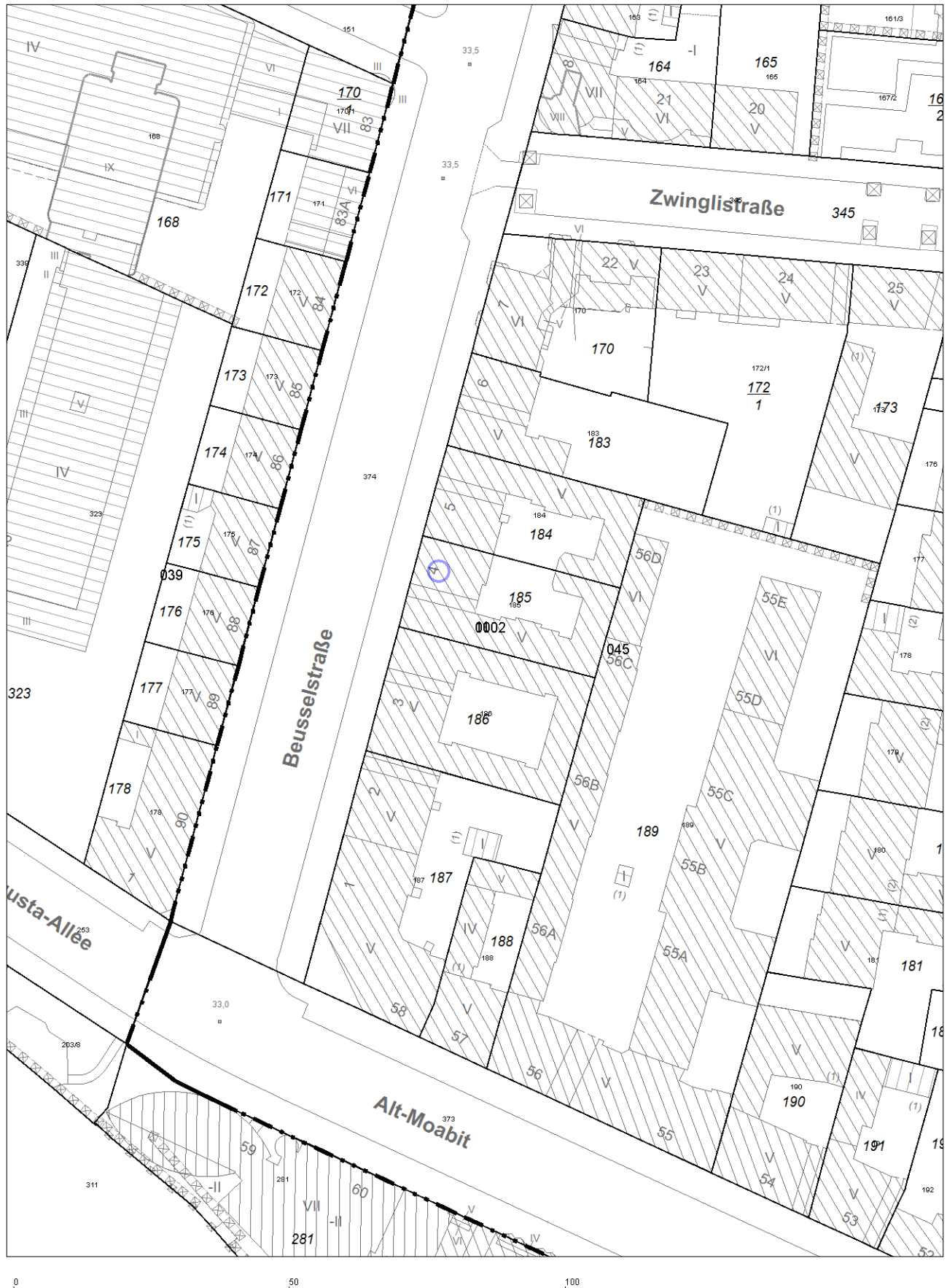
(Berechnungsgrundlage sind die Bauantragszeichnungen vom 22.03.2022)

Grundstücksfläche: 627 m²
GRZ: 0,72

Überbaute Fläche: 454 m²
Unbebaute Fläche: 173 m²

Flächentyp/ Anrechnungsfaktor je m ²	Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfreifläche in m ²			
	Bestand (m ²)	NF Bestand	Planung (m ²)	NF Planung
1. Versiegelte Flächen/ 0,0	4 (KG-Treppe Hof) 10 (Lichtschächte)	0	4 (KG-Treppe Hof) 10 (Lichtschächte) 3 (Aufzug)	0
2. Teilversiegelte Flächen/ 0,3	107	32	17 (Terrassen) 59 (Wege, Müllplatz)	23
3. Halboffene Flächen/ 0,5	-	-	8 (Fahrradstellplätze)	4
4. Vegetations- fläche ohne Bodenanschluss < 80 cm Boden-auftrag/ 0,5	-	-	-	-
5. Vegetations- fläche ohne Bodenanschluss > 80 cm Boden-auftrag/ 0,7	-	-	-	-
6. Vegetations- fläche mit Boden- anschluss/ 1,0	52	52	72 (Entsiegelung)	72
7. Regenwasser- versickerung je m ² Abflussfläche/ 0,2	-	-	-	-
8. Vertikalbegrü- nung bis max. 10 m Höhe/ 0,5	-	-	12 (Rankgerüst an Rückseite Müllplatz)	6
9. Dachbegrünung 0,7	-	-	125 (ext. Dachbegrünung)	87
Naturhaushaltwirk- same Fläche (NF)		84		192
BFF (NF/ Grundstücksfläche)	0,13		0,31	


Flurstücke im INSPIRE-Datenmodell





Planindex	Datum	Art der Eintragung/Änderung
20074-01	15.01.2021	Bestandslageplan
20074-02	16.09.2021	Lageplan mit Projekteintrag (lt. Planungsunterlagen von KLARE-ARCHITEKTUR GmbH mit Stand vom 14.09.2021)
20074-02.1	24.02.2022	Projektänderung – Dachanhebung des linken Seitenflügels teilweise entfällt (lt. Planungsunterlagen von KLARE-ARCHITEKTUR GmbH vom 27.01.2022)
20074-02.2	26.04.2022	Projektänderung – gepl. Th=vorh. Th, Anpassung Abstandsflächen, Außenanlagen (lt. Planungsunterlagen von KLARE-ARCHITEKTUR GmbH vom 22.03./11.04.2022)


Anmerkung: Die Darstellung der Flurstücksgrenzen ist aus ALKIS entnommen.


Legende


-  = Hydrant (unterirdisch)


 = E-Laterne


 = Baumsicherung


 = Laubbaum


 = örtliche Höhe ohne Bezug zu NHN


 (Bvnr) = Lfd. Nummer des Flurstückes im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs


 Th = Traufhöhe



 Fh = Firsthöhe


 DR = Dachraum


 DT = Dachterrasse


 * = privilegierter Vorbau


 ** = vorh. Abstandsfläche=gepl. Abstandsfläche


 = Abgrenzung anrechenbarer Dachraum
-  = Grenze des Baugrundstückes (Begleitlinie) (entspricht der Grenze des Buchgrundstückes)


 = Zaun


 = keine Flurstücksgrenze


 = Mauer


 = vorhandene bauliche Anlagen

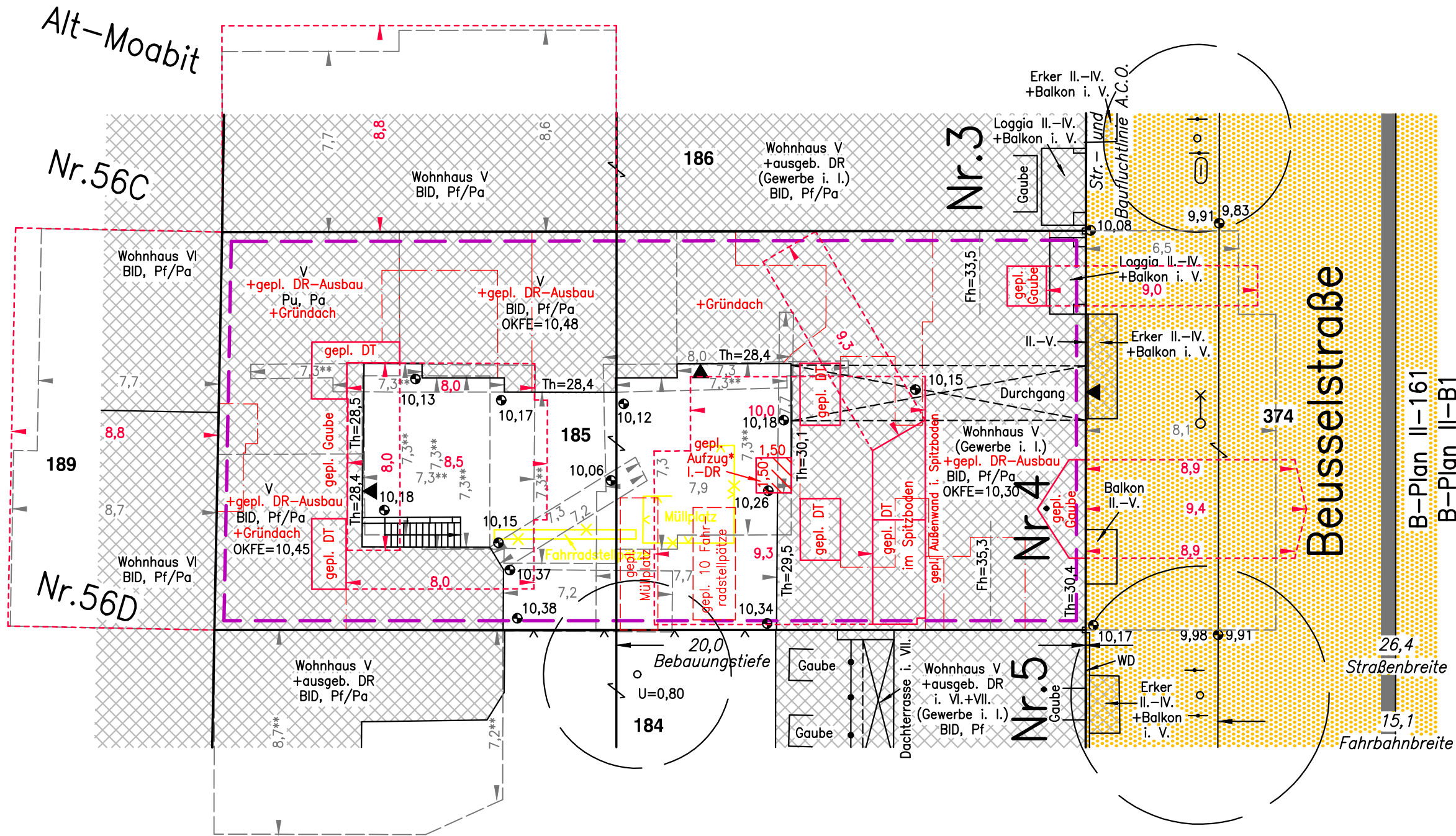
 = geplante bauliche Anlagen

 = vorhandene Abstandsfläche

 = geplante Abstandsfläche

 = vorhandene Straßenverkehrsfläche

 = Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Anmerkung
Gemäß § 19(2) des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin müssen neu errichtete Gebäude/Gebäudeteile zur Fortführung des Liegenschaftskatasters eingemessen werden.

LAGEPLAN (vereinfacht)

BERLIN-MOABIT
Beusselstraße 4

Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung vom 17.11.2020.
Die Richtigkeit bescheinigt:
Dipl.-Ing. Matthias Ahnefeld
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Geisbergstraße 39, Tel: 030/861 61 60, Fax: 030/861 62 63
E-Mail: Info@Vermessung-Ahnefeld.de
10777 Berlin (Schöneberg), den 26.04.2022

Dipl.-Ing.
Öffentl.best.Verm.-Ing.

Katasternachweis vom 24.04.2022

Land Berlin, Bezirk Mitte
Gemarkung Tiergarten, Flur 45
Grundbuchbezirk Moabit

Flurstück	Fläche	Wohnungs-Grdb. Bl. (Bvnr)	Eigentümer
185	627m²	22160-22188 (1)	GbR Beusselstr. 4 Crawford-Anton, Susanne geb. Anton Anton, Gisela geb. Rösch Anton, Thomas
		22189 (1)	UP – Urbane Projekte GmbH & Co.KG

Bauherr: GbR Beusselstr. 4

Nutzungsberechnung als Anlage

Baunutzungsplan: gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe 20m.

Maßstab 1:200

2m 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20m

Urheberrechtlich geschützt! Vervielfältigung verboten!

Planindex:
20074-02.2

Nutzungsberechnung
als Anlage zum vereinfachten Lageplan

Grundstücksgröße lt. Kataster: 627 m²

Planungsfestsetzungen: Baunutzungsplan - gemischtes Gebiet, Baustufe V/3

627 m ²	x 0,3	188,10 m ²	x 5G	940,50 Gm ²
--------------------	-------	-----------------------	------	------------------------

Anmerkung: sämtliche Flächen wurden mit CAD ermittelt.

vorhandene Bebauung		Grundfläche		Geschossfläche
Wohnhaus V		454,41 m ²		-----,---
I. Geschoss	454,71 m ²	-----,---	x 1G	454,71 Gm ²
II.-IV. Geschoss	456,06 m ²	-----,---	x 3G	1.368,18 Gm ²
V. Geschoss	450,12 m ²	-----,---	x 1G	450,12 Gm ²
vorhandene Bebauung		454,41 m²		2.273,01 Gm²

GRZ zulässig 0,3

GRZ erreicht $454,41 / 627 = \underline{\underline{0,72}}$

GFZ zulässig 1,5

GFZ erreicht $2.273,01 / 627 = \underline{\underline{3,62}}$

geplante Bebauung

Aufenthaltsräume im:

Dachraum	303,09 m ²	x 1G	303,09 Gm ²
Spitzboden	15,34 m ²	x 1G	15,34 Gm ²

geplante Bebauung	-----,--- m²	318,43 Gm²
--------------------------	--------------------------------	------------------------------

Bebauung insgesamt	<u>454,41 m²</u>	<u>2.591,44 Gm²</u>
---------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

GRZ zulässig 0,3

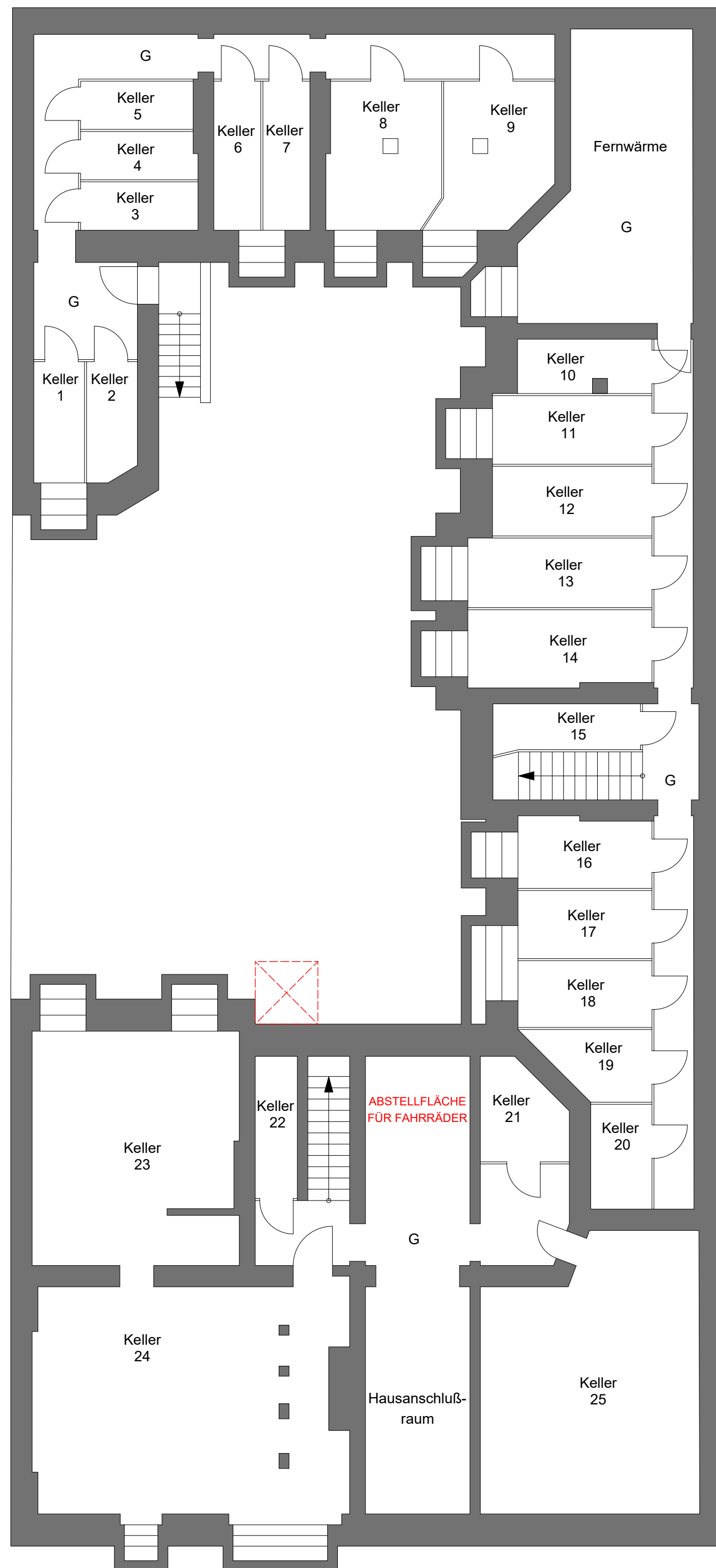
GRZ erreicht $454,41 / 627 = \underline{\underline{0,72}}$

GFZ zulässig 1,5

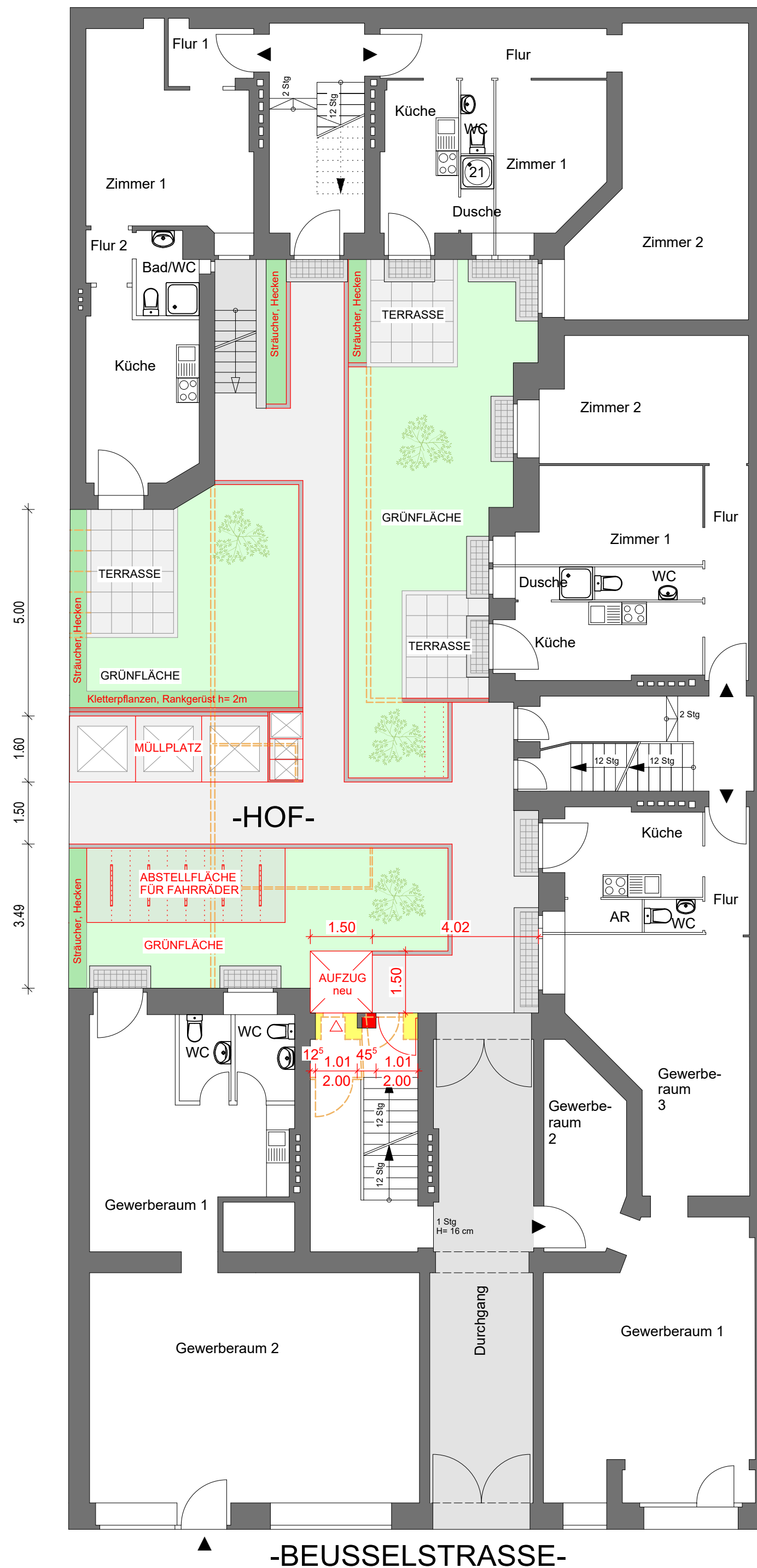
GFZ erreicht $2.591,44 / 627 = \underline{\underline{4,13}}$

Aufgestellt am 16.09.2021

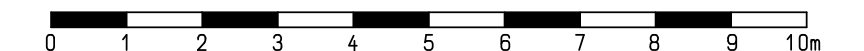
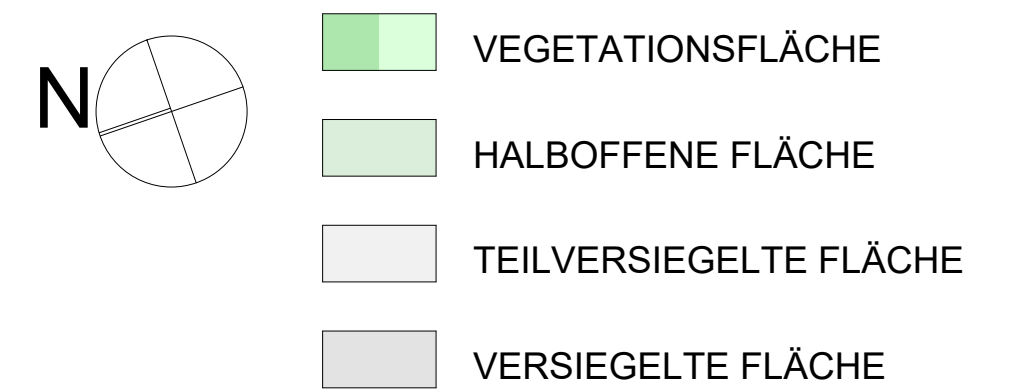
10777 Berlin (Schöneberg), den 26.04.2022



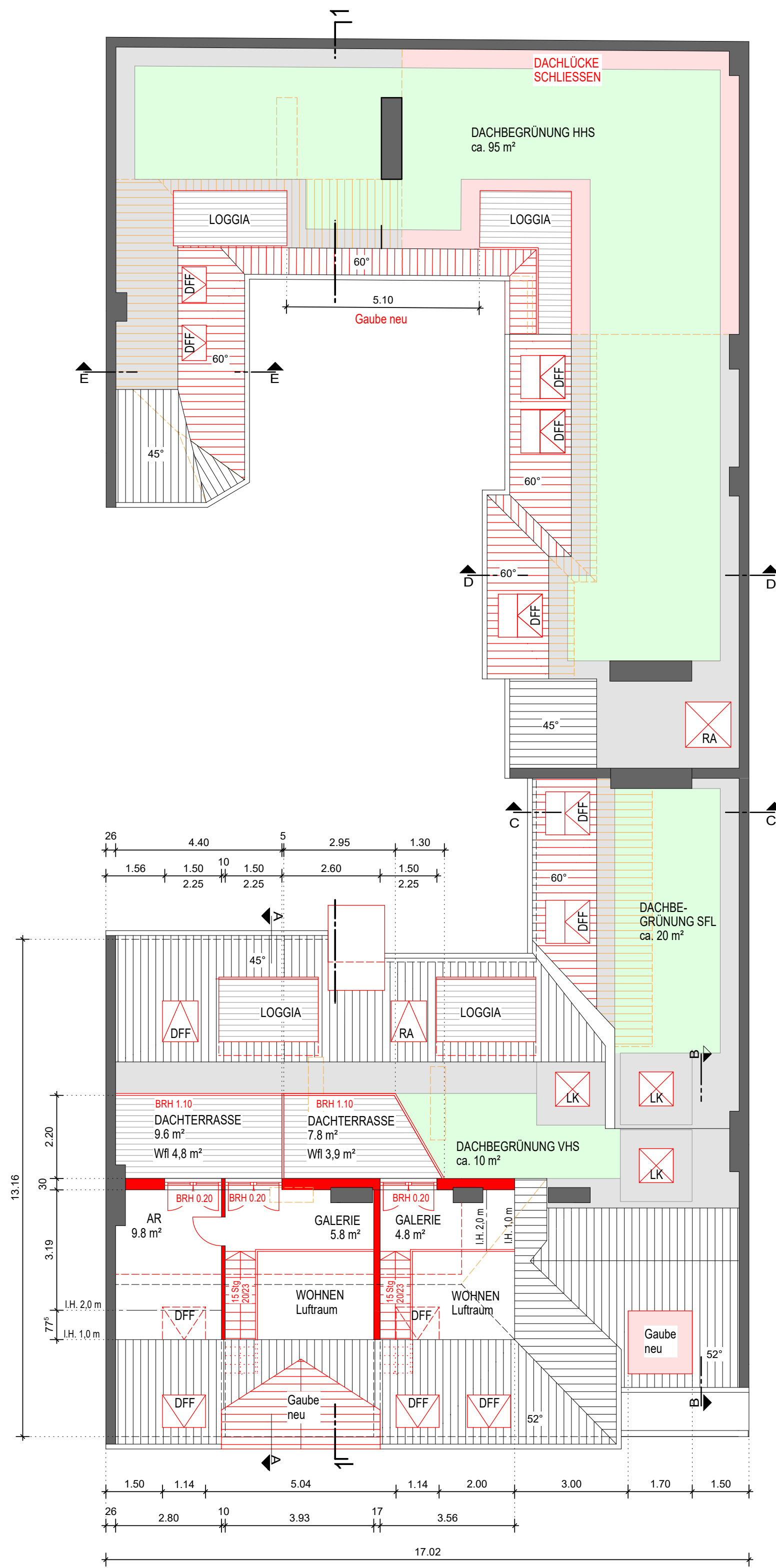
GRUNDRISS KG



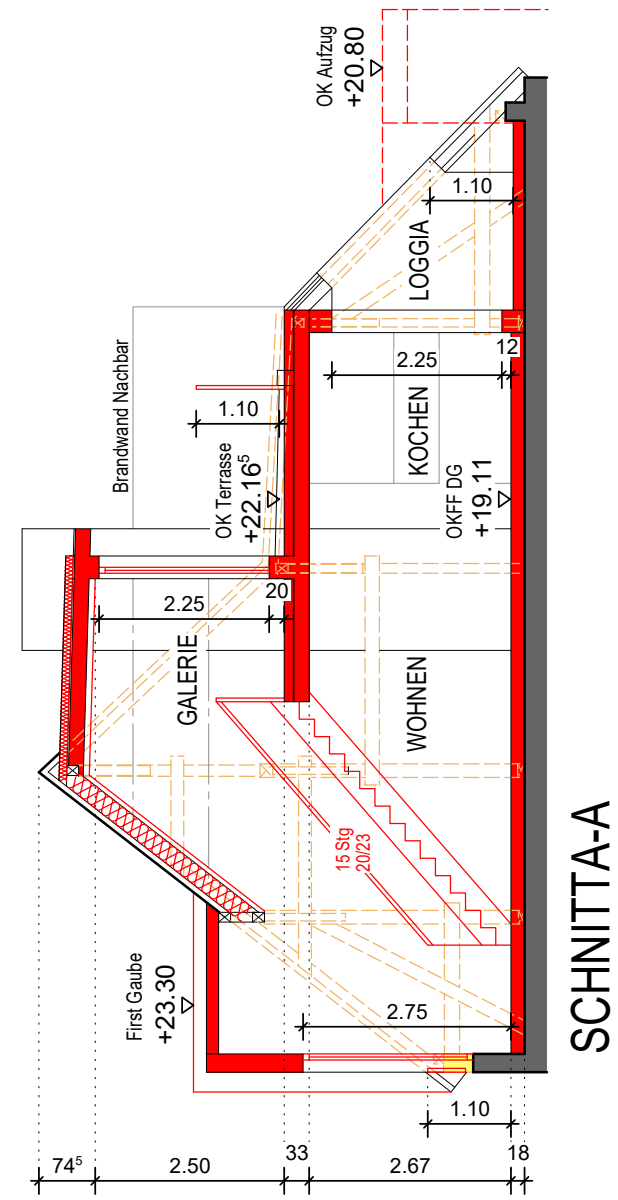
GRUNDRISS EG/ AUSSENANLAGEN



Bauherr GbR Beusselstraße 4 Erikastraße 176, 20251 Hamburg			
Bauvorhaben Dachgeschossausbau und Anbau Außenaufzug Beusselstraße 4 10553 Berlin			
Planverfasser KLARE-ARCHITEKTUR GMBH Ruppiner Chaussee 151 13503 Berlin Tel: 030- 431 10 04 Fax: 030- 431 70 82 Mail: info@klare-architektur.de			
Index v2 (22.03.2022): Aussenanlagen			
Grundriss KG, EG/ Aussenanlagen			
Maßstab 1:100	Format DIN A 2	Datum 22.03.2021	Planverfasser JK



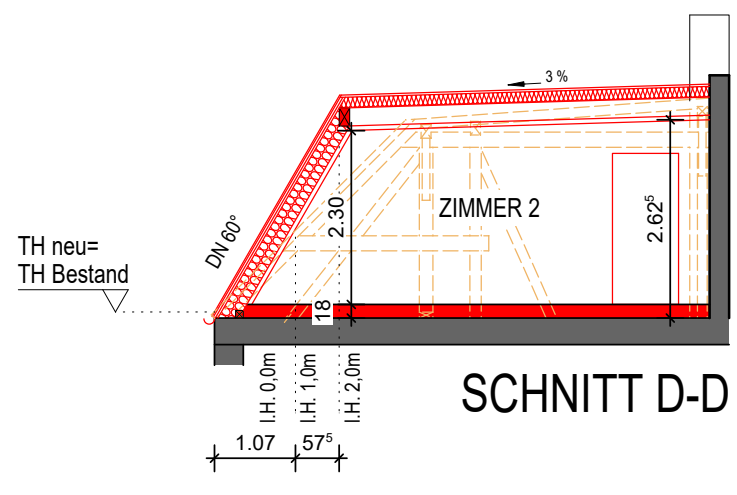
GRUNDRISS SPITZBODEN/ DACHAUFSICHT



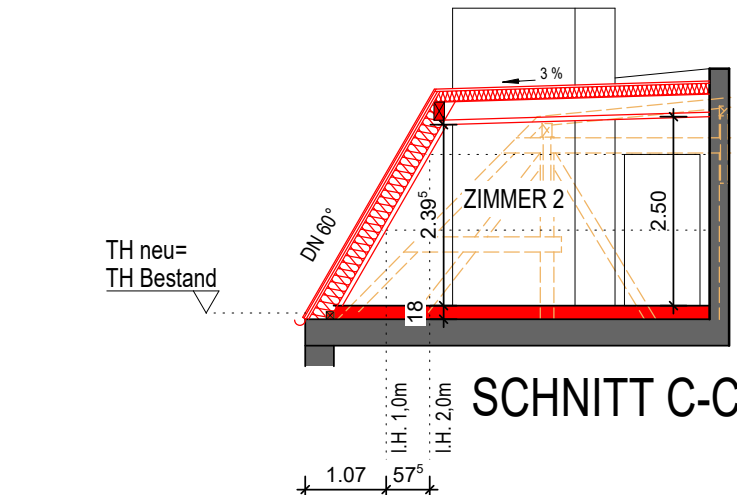
SNITT A-A



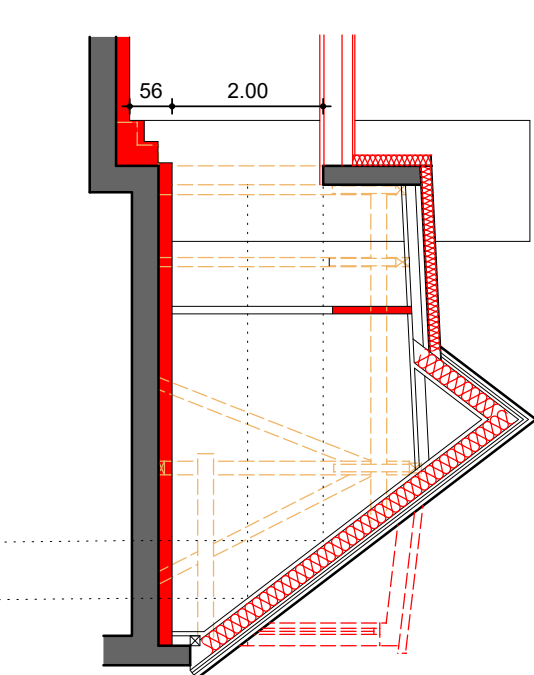
GRUNDRISS DG



SNITT D-D

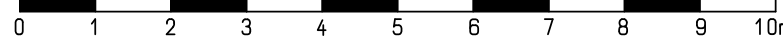


SNITT C-C



SNITT B-B

WOHNFLÄCHE DG (inkl. Loggien/ Terrassen zu 50%)
2-Zi-Whg
4-Zi-Whg
4-Zi-Whg



Bauherr GbR Beusselstraße 4 Erikastraße 176, 20251 Hamburg	
Bauvorhaben Dachgeschossausbau und Anbau Außenaufzug Beusselstraße 4 10553 Berlin	
Planverfasser KLARE-ARCHITEKTUR GMBH Ruppiner Chaussee 151 13503 Berlin	Index v1 (14.09.2021): Ersteinreichung v2 (27.01.2022): linker Stf: Dachneigung zum Nachbarn bleibt wie im Bestand v3 (11.04.2022): Galerieebene auf l.H. 2.50m reduziert
Tel: 030- 431 10 04 Fax: 030- 431 70 82 Mail: info@klare-architektur.de	

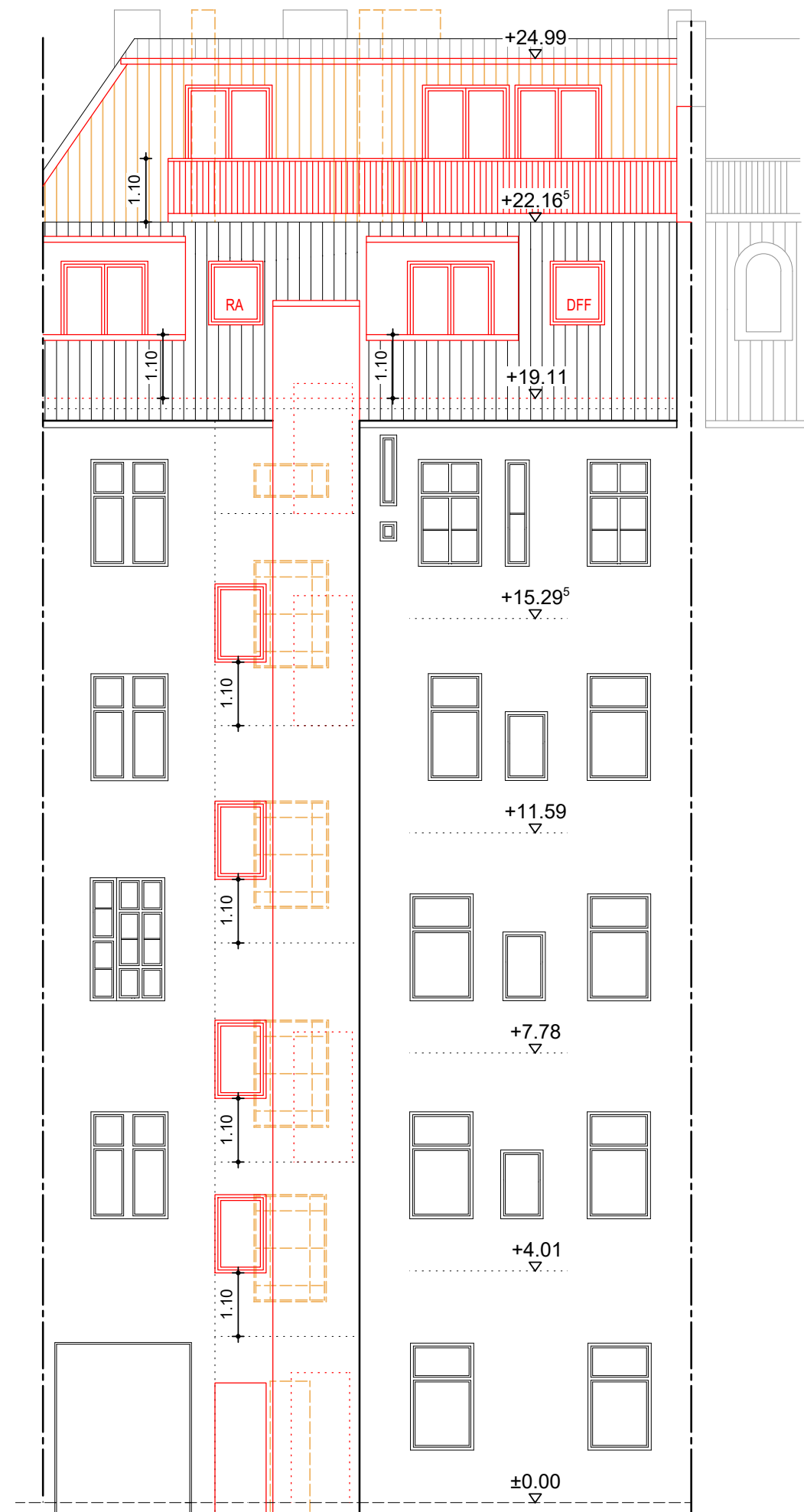
Grundriss DG, Dachaufsicht, Schnitte

Maßstab 1:100	Format DIN A 1	Datum 14.09.2021	Planverfasser JK
------------------	-------------------	---------------------	---------------------



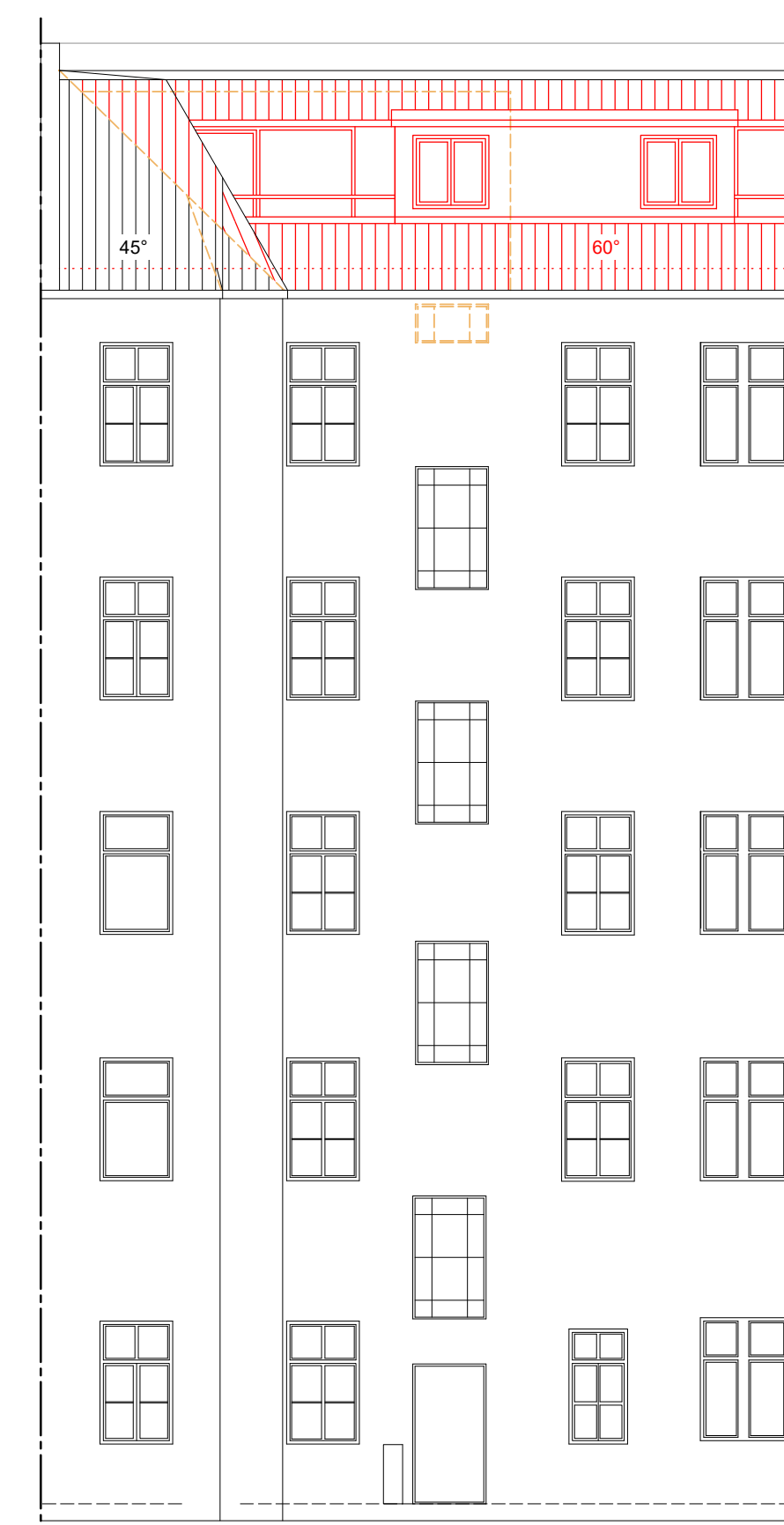
Nachbarhaus (Nr. 5) Nr. 4 Nachbarhaus (Nr. 3)

STRASSENANSICHT VORDERHAUS (Nord-West)



Nr. 4 Nachbarhaus (Nr. 5)

HOFANSICHT VORDERHAUS (Süd-Ost)

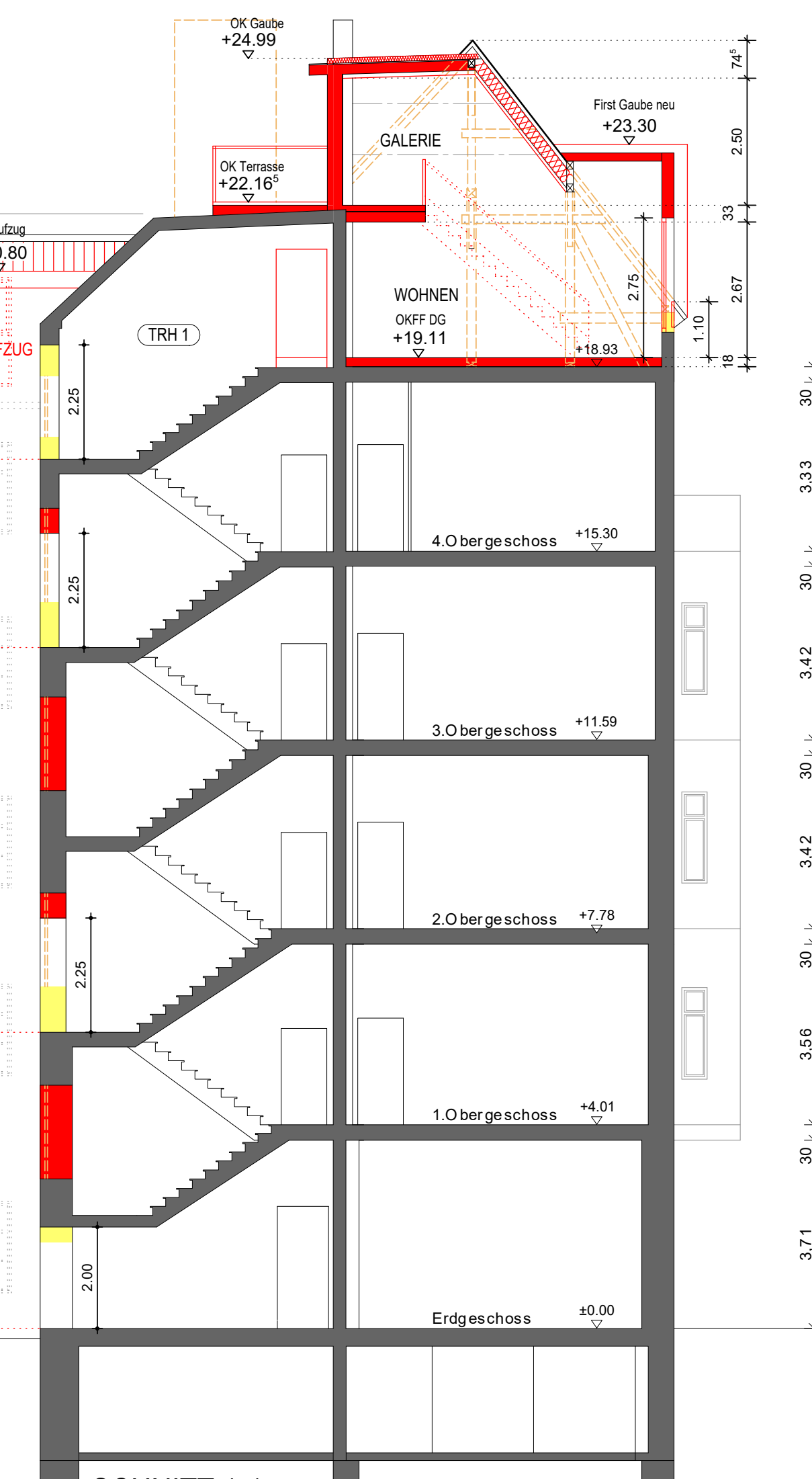


HOFANSICHT HINTERHAUS (Nord-West)

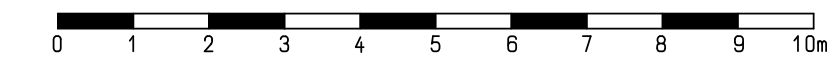


SCHNITT 1-1

HOFANSICHT SEITENFLÜGEL (Nord-Ost)



SCHNITT 1-1



Bauherr GbR Beusselstraße 4 Erikastraße 176, 20251 Hamburg	
Bauvorhaben Dachgeschossausbau und Anbau Außenaufzug Beusselstraße 4 10553 Berlin	
Planverfasser KLARE-ARCHITEKTUR GMBH Ruppiner Chaussee 151 13503 Berlin	klare architektur architektur - planung - baubegleitung - wirtschaftliche beratung - baubegleitung Index V1 (14.09.2021): Ersteinreichung V2 (27.01.2022): linker Stf: Dachneigung zum Nachbarn bleibt wie im Bestand V3 (11.04.2022): Galerieebene auf I.H. 2,50m reduziert
Tel: 030- 431 10 04 Fax: 030- 431 70 82 Mail: info@klare-architektur.de	

Ansichten und Schnitt 1-1			
Maßstab 1:100	Format DIN A 1	Datum 14.09.2021	Planverfasser JK