

Übersichtskarte 1:10 000



Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die Änderung vom 14. April 2015

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 41VE, festgesetzt am 28.04.2015, übereinstimmt.

Berlin, den 10.11.2015

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Hoppe
Vermessungsamtsrat

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 4 – 41VE

für das Grundstück

Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Charlottenburg

Textliche Festsetzungen

- Auf dem Vorhabengrundstück sind allgemein zulässig:
 - Wohnungen,
 - im ersten Vollgeschoss: Läden sowie Räume für freie Berufe.
- Auf dem Vorhabengrundstück sind im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Auf dem Vorhabengrundstück sind im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig:
 - Räume für freie Berufe.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf dem Vorhabengrundstück gilt die geschlossene Bauweise.
- Auf dem Vorhabengrundstück können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50,0 m² und einer Höhe von 1,4 m oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 61,2 m über NNH zugelassen werden, wenn diese ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und technischen Einrichtungen dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad hinter die straßen- seitige Baugrenze zurücktreten.
- Die festgesetzte Traufhöhe von 56,9 m über NNH gilt nicht zwischen den Punkten ABC. Hier gilt die festgesetzte Oberkante von 61,2 m über NNH.
- Optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas als Geländer und Sicherungsmaßnahmen sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig. Diese Bauteile dürfen eine Höhe von 1,1 m über der festgesetzten Traufhöhe von 56,9 m über NNH nicht überschreiten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- Auf dem Vorhabengrundstück darf unter Berücksichtigung der über Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.
- Innerhalb der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Auf dem Vorhabengrundstück sind Stellplätze und Garagen unzulässig; dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Höhenlage der Tiefgaragen einschließlich der darüber zwingend anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m darf die Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Niveau Gehsteig) nicht überschreiten.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil von zu begrünenden Dachflächen muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche des obersten Geschosses, jedoch mindestens 300 m² betragen.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche.



Zeichenerklärung
Festsetzungen

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

Vorhabengrundstück	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. VI
Baugrenze	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	z.B. TH 10 m über NNH
Traufhöhe		z.B. OK 10 m über NNH
Oberkante		z.B. OK 10 m über NNH
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Sonstige Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
	Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen	mit Angabe der Decken- oder Bodenplatte

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, und ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Dachstuhl und Dachstuhl	Ländergrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Flurstücknummer, Flurstücknummer	z.B. 10, 10, 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundbuchnummer	z.B. 10, 10, 10
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	z.B. 10, 10, 10
Straßenbahn		Bordkante	z.B. 10, 10, 10
Zahn-Weiche		Baulinie, Baugrenze	z.B. 10, 10, 10
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	z.B. 10, 10, 10
Kleinanlagen			

Aufgestellt: Berlin, den 20. Dezember 2013
Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

i.V. Jantzen
Bezirksstadtrat

Latour
Baudirektor

Karge
Obervermessungsamt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 6. Januar 2014 bis einschließlich 7. Februar 2014 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19. Juni 2014 beschlossen. Berlin, den 02.07.2014

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Latour
Baudirektor

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 28.04.2015

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Naumann
Bezirksbürgermeister

Schulte
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 06.05.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 91 verkündet worden.