

Übersichtskarte 1:10000



Grünfestsetzungen
Mindestbebauung von Stellplatzanlagen

18. Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu gliedern, indem je angefangene 5 Stellplätze 1 Laubbäum oder Pinus sylvestris (Waldkiefer) mit einem Stammumfang von mindestens 10/18 cm anzupflanzen und zu erhalten ist. Die Pflanzungen können auch im Randbereich bis maximal 5 m der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze vorgenommen werden. Stellplatzanlagen innerhalb der Fläche e sind mit fachwurzenden Anpflanzungen zu versehen.

Flächen zum Anpflanzen

19. In den mit g1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je 150 m² Fläche für Anpflanzungen mindestens ein Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
20. In den mit g2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge je 1 Strauch je m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bepflanzung von Tiefgaragen

21. Die mit T1a1 bezeichneten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Wege, Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht ober der Tiefgaragen muss mind. 0,60 m betragen.

Mindestbepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Parkanlage
22. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Parkanlage sind mindestens 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Erschließung

23. Die privaten Verkehrsfächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsentnehmen zu belasten (Flächen a).

- 24. Die Fläche b ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 25. Die Fläche c ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 26. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Parkanlage ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 27. Die Flächen d sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 28. Die Flächen e sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 29. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche e darf soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit fachwurzenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
- 30. Die Einteilung der Straßenverkehrsfächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 31. Die Ein- und Ausfahrt von der Planstraße 1 in den Brittdorfer Weg ist nur für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen) und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
32. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur am Gebäude und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
33. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Einfriedungen an den privaten Erschließungsstraßen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden. Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Sonstige Festsetzungen

34. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulastlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art erhalten, außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie Nr. 4 und 5 der Bauutzungsverordnung (Tennisplätzen und Gartennutzbereiche) sind nicht zulässig.
- 2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsgelände) sind nicht zulässig.
- 3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 4. Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 ist dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,6 zugehörig. Zulässig sind Stellplätze.

Maß der baulichen Nutzung

- 5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, sofern sie nicht durch eine eingeschriebene Grundfläche festgesetzt wird.
- 6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 (WA 1, WA 4), 0,80 (WA 3), 0,65 (WA 2) und 0,70 (MI) entsprechend überschritten werden.
- 7. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sowie im Mischgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 8. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 4) sowie im Mischgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bauutzungsverordnung ausschließlich für Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze und für die Entsorgung fester Stoffe zulässig.
- 9. Für die bauliche Anlage auf der Fläche f kann ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Wintergärten, Loggien und Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Bauutzungsverordnung zugelassen werden, wenn die vortretenden Gebäudeteile in der Summe eine Länge von maximal 28,4 m nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

10. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) gilt mit Ausnahme der baulichen Anlage auf der Fläche B die offene Bauweise. Auf der Fläche B sind gem. § 22 Abs. 4 BauVO in der abweichenden Bauweise Baukörper mit einer Länge bis zu 86 m zulässig.

Immissionschutz
Gewerbelärm und Freizeidlärm

- 11. Zum Schutz vor Lärm muss im Allgemeinen Wohngebiet in den mit Fläche B (WA 2) und Fläche C (WA 3) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern vor der Linie TUV abgewandt sein.
- 12. Zum Schutz vor Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet in den mit Fläche B (WA 2) und Fläche C (WA 3) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zur Linie TUV ausgericht sind, in Festverglasung auszuführen. Die Isolierung der Aufenthaltsräume mit Festverglasung ist so anzuordnen, dass diese von einer dem Lärm abgewandten Seite erfolgt.
- 13. Zum Schutz vor Lärm muss im Allgemeinen Wohngebiet in Gebäuden auf den Flächen B (WA 2) und Fläche C (WA 3) das bewertete Schallschirmmaß der Außenbauteile der zur Linie TUV orientierten, schutzbedürftigen Räume, insbesondere Fenster (Festverglasung) mindestens R_w 30 db (nach DIN 4109, Ausgabe November 1999) betragen.
- 14. Zum Schutz vor Lärm müssen im Allgemeinen Wohngebiet Außenwohnbereiche von Gebäuden (Terrassen, Loggien und Balkone) auf den mit Fläche A (WA 1), Fläche B (WA 2) und Fläche C (WA 3) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen von den Linien RS (WA 1) und TUV (WA 2 und WA 3) abgewandt angeordnet sein. Wintergärten oder Loggien bzw. Balkone mit Abschirmung (z.B. Verglasung) sind als Ausnahme an der zum Lärm zugewandten Seite zulässig.

Verkehrslärm

- 15. Zum Schutz vor Lärm sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen im Bereich der Flächen DEFG und D EF D1 einzubauen.
- 16. Zum Schutz vor Lärm muss entlang des Dahlemer Wegs in Gebäuden zwischen den Punkten H,U und K,L,M (WA 3, WA 4) und im Mischgebiet zwischen den Punkten N,O,P,Q ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern vor der Straße abgewandt sein. Ausnahmen sind zulässig, wenn in den nur zum Dahlemer Weg orientierten Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.
- 17. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Gebäuden (Terrassen, Balkone, Loggien) zwischen den Punkten H,U,I,J,K,L (WA 4) an der vom Dahlemer Weg / Robert-W.-Kempner-Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Terrassen, Balkone und Loggien mit Abschirmung (z.B. Verglasung) sind als Ausnahme auch an den nach Südosten orientierten Gebäudeteilen möglich.

Hinweis auf DIN 4109

Die DIN 4109 kann beim Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Steglitz-Zehlendorf zu den Sprechstunden eingesehen werden.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die Änderungen vom 5.12.2013 und vom 05.12.2014 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

ABZEICHNUNG

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-25 VE festgesetzt am 7. April 2015, übereinstimmt.

Berlin, den 21.04.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

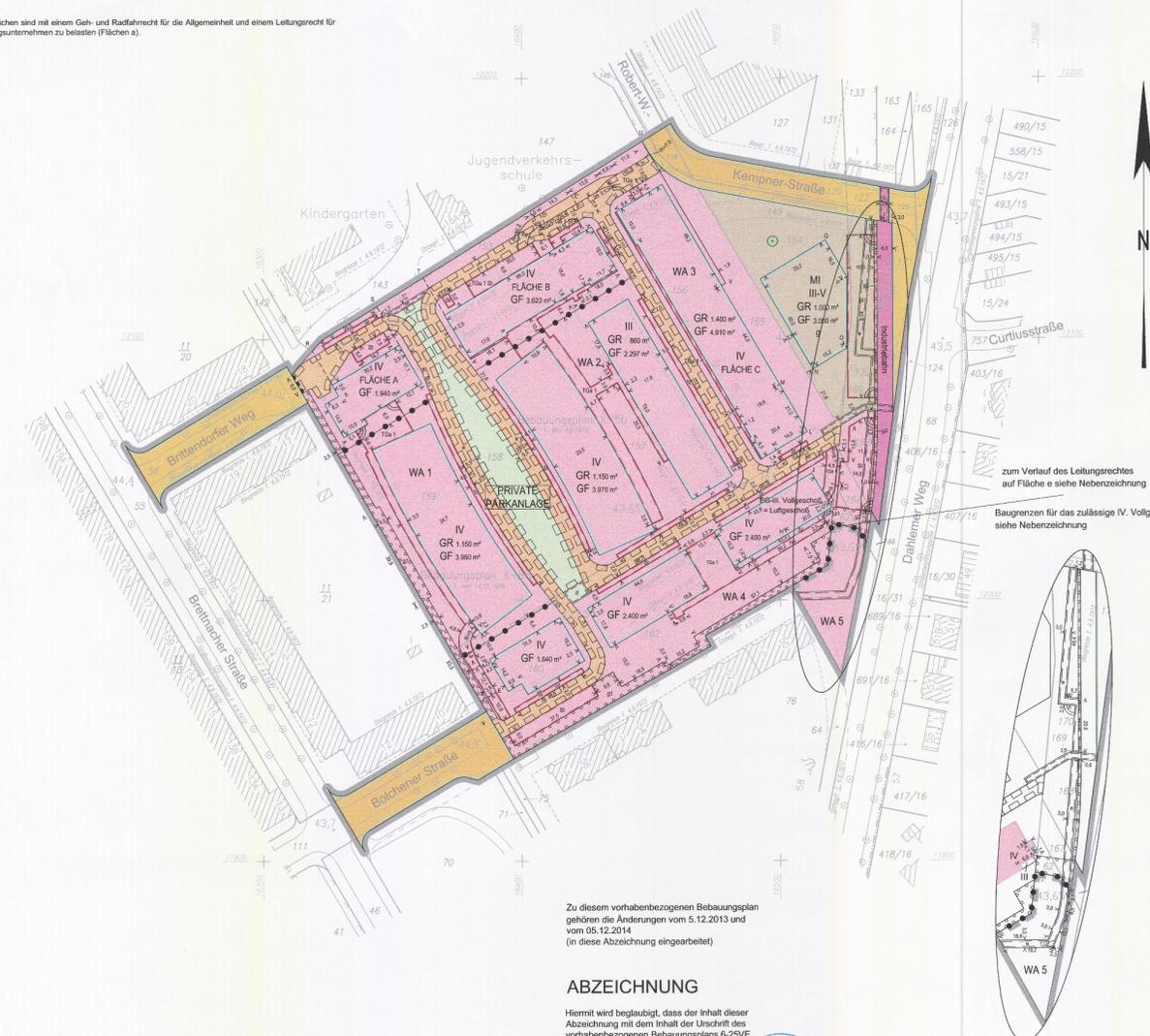
Nebenzzeichnung zum Verlauf des Leitungsrechtes auf Fläche e und die Baugrenzen für das zulässige IV-Vollgeschoss

Für die Richtigkeit der Planunterlagen und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung 11.07.2013

Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 6-25 VE

für das Grundstück Robert-W.-Kempner-Straße 3/5, die Fläche der Industrieabram am Dahlemer Weg (Flurstück 171), die Flurstücke 62, 167-170, eine nördliche Teilfläche des Grundstücks Dahlemer Weg 50/64, einen Abschnitt der Bolchener Straße zwischen der westlichen Grundstücksgrenze der Robert-W.-Kempner-Straße 3/5 und der Brettner Straße, den Brittdorfer Weg sowie einen Abschnitt der Robert-W.-Kempner Straße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf



Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4)	Grünfläche zur Vergrößerung des Grünanteils
Mischgebiet (MI)	Geschlossene Bauweise
Geschlossene Wohnform (WA 5)	Bauweise
Verkehrsfächen	Verkehrsfächen
Private Grünflächen	Private Grünflächen
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen
Planunterlage	Planunterlage

Die vorstehende Zeichnung enthält geodätische Planzahlen. Zugrunde gelegt ist die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planenschutzverordnung 1990 (PlanVO), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Vorhabenträger: HKP Dahlemer Weg Objekt 2 ETW PE GmbH & Co. KG
HKP Dahlemer Weg Objekt 1 tertius PE GmbH & Co. KG

Aufgestellt: Berlin, den 15.7.2013
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Soziales und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

N. Schmidt
Bezirksratsmitglied
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zahl vom 5.8.2013 bis einschließlich 5.8.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bebauungsplanversammlung hat den Bebauungsplan am 19.2.2014 beschlossen.

Berlin, den 5.12.2014
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Soziales und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Lappe
Architekt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 8 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage beigetragen worden.
Berlin, den 7. April 2015

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Norbert Kopp
Bezirksbürgermeister
N. Schmidt
Bezirksratsmitglied