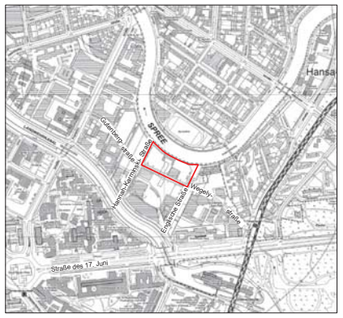
Anlage 2: Bebauungsplanentwurf 4-60 vom 17. September 2024 mit Änderungsdarstellung gegenüber dem Bebauungsplanentwurf 4-60 vom 30. April 2024. Vorgenommene Änderungen sind rot umwolkt.

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nicht zulässig.

1.2 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

1.4 Im Kerngebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.5 In dem Urbanen Gebiet und dem Kerngebiet MK 1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.6 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Wohnungen nicht zulässig.

1.7 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, A nur Wohnungen und im 1. Vollgeschoss zusätzlich Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.

1.8 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P, M oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.9 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.10 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.11 In dem Urbanen Gebiet, auf der Fläche A, B, C, D, A dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 In den Baugebieten dürfen die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 33,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.

2.4 In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Solaranlagen) dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten. Durchsehbare Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,2 m und Schornsteine dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Für die baulichen Anlagen in dem Urbanen Gebiet zwischen den Punkten A, B sowie C, D kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.

3.2 Für die baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Rampe bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung und in einer Höhe von maximal 36,3 m über NHN vor die Baugrenze zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

5. Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

5.1 In den Baugebieten muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen des obersten Geschosses mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in Summe höchstens 30 % betragen. Unabhängig von den Regelungen in Satz 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächenmäßig ohne Beschränkung zulässig, wenn die darunterliegenden Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Klimaschutz

6.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

7. Gestaltungsregelungen

7.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 In den Baugebieten wird als Höhenlage der Grundstücksfläche mit 34,3 m über NHN festgesetzt.

8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis
Zu dem Bebauungsplan 4-60 gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Planunterlage: ALKIS, Stand Februar 2024
mit Ergänzung ÖbVI Reck,
Stand Juni 2019

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33N

4-60

Maßstab 1 : 500 (0 5 10 20 30 40 50m)

VERGRÖSSERUNG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maßstab 1 : 25

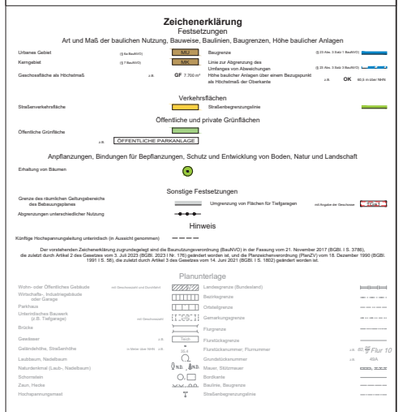
VERGRÖSSERUNG
Abgrenzung Flächen für Tiefgaragen
Maßstab 1 : 125

BERLIN

Bebauungsplan 4-60

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

für den Bereich zwischen
Spree, Englische Straße,
Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße



mit Änderungsdarstellung

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 17.09.2024
(zur Festetzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB)

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt

Berlin, den .....
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, den 28.06.2024
Ch. Brzezinski
Fachbereichsleitung

Berlin, den 28.06.2024
Vilser
Fachbereichsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 30.04.2024 wurde in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 01.08.2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 15.08.2024
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Giehler
Leiterin Stadtentwicklungsamt

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ..... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den .....
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

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