



Übersichtskarte 1 : 10 000
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 3.5.2000 (KS SW - Ausgabe)
Kartengrundlage:

Textliche Festsetzungen/Hinweise

- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 10 und GE 14 im ersten Vollgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. Ferner können im Gewerbegebiet auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 ausnahmeweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche GE 12 die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 11, GE 12 und GE 13 Beherbergungsbetriebe unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 bis GE 14 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GE 1	62	45
GE 2	60	45
GE 3	65	48
GE 4	65	49
GE 5	65	52
GE 6	65	51
GE 7	65	53
GE 8	65	50
GE 9	65	49
GE 10	59	44
GE 11	55	48
GE 12	60	47
GE 13	57	44
GE 14	61	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Planunterlage: ALKIS, Stand Juli 2025
mit Ergänzungen ObVI Tesch und Wiek
Stand Oktober 2020, aktualisiert Juli 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

IX-55-3

Maßstab 1 : 1.000

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB (A) für die Richtungssektoren A bis D				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK, zus, k, Tag}$	$L_{EK, zus, k, Nacht}$
A	355°	85°	3	4
B	85°	180°	0	0
C	180°	208°	3	8
D	328°	355°	0	8

0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt (Rechtswert: 18188, Hochwert: 16800), Koordinatensystem: Soldner

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

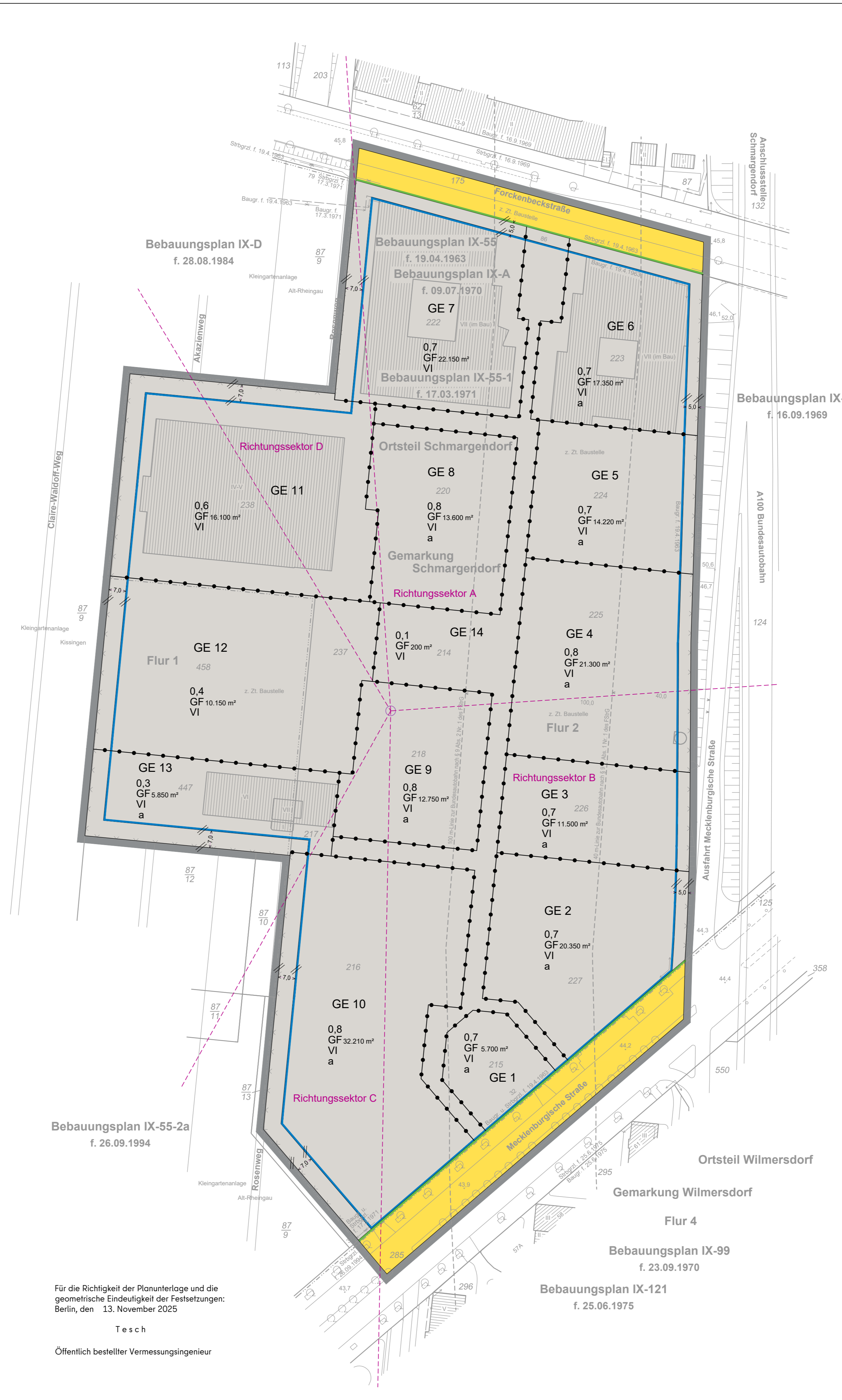
- Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den Teilflächen des Gewerbegebiets bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:
 - im GE 1: 0,99,
 - im GE 2: 0,94,
 - im GE 3, GE 4 und GE 5: 0,90,
 - im GE 6: 0,95,
 - im GE 7: 0,82,
 - im GE 8, GE 9 und GE 14: 1,0,
 - im GE 10: 0,83,
 - im GE 11: 0,61,
 - im GE 12: 0,47;
- die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von baulichen Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone auf den Teilflächen des Gewerbegebiets zusätzlich bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:
 - im GE 12: 0,58,
 - im GE 13: 0,50.

- Im Gewerbegebiet dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen eine Oberkante von 78,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten.
- Im Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise a festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäuden wie folgt an Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf:
 - auf der Teilfläche GE 1 an die südöstliche und westliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 2 an die südöstliche und nördliche Grundstücksgrenze,
 - auf den Teilflächen GE 3 und GE 5 an die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen,
 - auf der Teilfläche GE 4 an die westliche, nördliche und südliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 6 an die südliche Grundstücksgrenze,
 - auf den Teilflächen GE 8 und GE 9 an die westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen,
 - auf der Teilfläche GE 10 an die südöstliche Grundstücksgrenze,
 - auf der Teilfläche GE 13 an die östliche Grundstücksgrenze.

- Auf den Teilflächen GE 2 bis GE 10 und GE 12 wird oberhalb einer Höhe von 65,0 m über NHN für Dachflächen der obersten Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, Fläche für die Landwirtschaft „Gartenbauliche Erzeugung und berufsmäßige Imkerei“ festgesetzt. Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Einrichtungen.
- 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.
- Auf den mit GE 1 bis GE 10 und GE 12 bezeichneten Teilflächen sind Dachflächen intensiv zu begrünen - dies gilt nicht für Schornsteine, technische Einrichtungen, Dachgewächshäuser, Belichtungsflächen und Terrassen - und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Dachflächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 für die gartenbauliche Erzeugung oder berufsmäßige Imkerei festgesetzt werden, sind von der Pflicht zur intensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die nicht der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Selbständige Werbeanlagen als Unterform der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sind nur ausnahmeweise zulässig.

Hinweise

- Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Zu dem Bebauungsplan IX-55-3 gehört ein städtebaulicher Vertrag.



Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 13. November 2025
Tesch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Bebauungsplan IX-55-3

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Schmargendorf

für das Gelände zwischen der Forckenbeckstraße, der Bundesautobahn (BAB) 100, der Mecklenburgischen Straße und dem Kleingartengelände

Zeichenerklärung

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

Verkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Richtungssektorene Emissionskontingente

Bemaßungen
Bemaßungen in m

Planunterlage
Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe
Straßenbaum, geschützter Baum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Baudenkmal
Denkmalbereich (Ensemble)

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurücksgrenze
Grundstücknummer, Flurnummer
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Gleisachse, Straßenbahn
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

**ENTWURF-
noch nicht rechtsverbindlich!**

Bearbeitungsstand vom 13. November 2025
(zum Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung)

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

Berlin, den 11. Juli 2025
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, den 23.09.2024
Ch. Brzezinski
Bezirksstadtrat

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 23. September 2024 wurde in der Zeit vom 3. März 2025 bis einschließlich 4. April 2025 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 11. Juli 2025
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

i. V. Giehler
Fachbereichsleitung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie § 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 Seite verkündet worden.