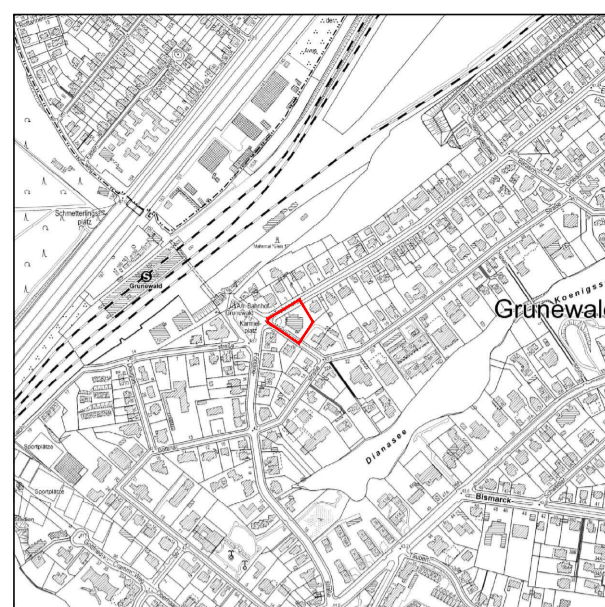


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Vorhabengebiet ist im ersten Vollgeschoss des Gebäudes folgende Nutzung, die das Wohnen nicht stört, zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienende Läden.

Ausnahmsweise können im ersten Vollgeschoss des Gebäudes folgende Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Im Vorhabengebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise können oberhalb des ersten Vollgeschosses des Gebäudes Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Vorhabengebiet kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Wohnen und Nahversorgung dienen, um bis zu 590 m² überschritten werden.

2.2. Für die baulichen Anlagen kann zwischen den Punkten D5 und D6, D6 und D7 ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu 1,7 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandslinien unterschritten wird.

2.3. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten für Gebäude sind Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Solaranlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie mindestens im Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

2.4. Innerhalb der Fläche S1-S2-S3-D7-D6-D5-S1 ist auf der Dachfläche des Erdgeschosses eine zu mindestens 100 m² begrünte und begehbare Fläche mit Spielplatz zu errichten. Spielgeräte sind bis zu einer Höhe von 3,5 m über der festgesetzten Oberkante des Gebäudes zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

3.2. Untergeordnete Gebäudeteile mit einer Höhe von bis zu 44,6 m ü. NHN können ausnahmsweise bis zu einem Maß von insgesamt 10 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 0,6 m überschreiten.

4. Grünfestsetzungen

4.1. Alle Dachflächen sind mit einer Neigung bis 10 Grad zu errichten und zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen, Terrassen, den Spielplatz und Wege. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss im Mittel mindestens 25 cm betragen. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Innerhalb der Fläche T1-T2-T3-S3-T1 ist die Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Dachaufbau von mindestens 20 cm Höhe auszuführen; innerhalb dieser Fläche ist eine Terrassenfläche von bis zu 15 m² zulässig.

4.2. Innerhalb der Flächen D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D1 ist die Dachbegrünung in der Sonderform eines Biodiversitätsdachs auszuführen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Mindestens 50 Prozent der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein.

4.3. Die zusätzliche Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 35 cm betragen.

4.4. Im Plangebiet ist pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

4.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge verwendet werden, sind zu mindestens 10 % mit standortgerechten und gebiets typischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.6. Die Außenwandflächen zwischen den Punkten W1 und T1 sowie zwischen W1, W2, W3 und W4 sind zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Immissionschutz

5.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Trabener Straße und der Winkler Straße

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Eckwohnungen und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Eckwohnungen und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume,
durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

5.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen entlang der Trabener Straße und der Winkler Straße

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

6.3. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

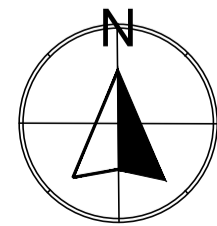
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.11.2024 empfohlen.

Der Geltungsbereich und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans identisch.

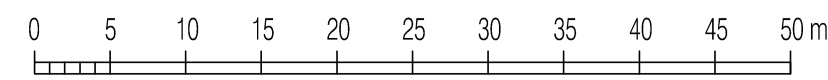
Planunterlagen: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem Stand Mai 2021

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



4-82 VE

Maßstab 1:500



Vermerke

- Angelerflicht nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Vermessung!
- Die Höhen beziehen sich auf NormalhöhenNull.
- Die Grundstücksgrenzen sind graphisch ermittelt.

Katasternachweis vom: 28.10.2025
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
Gemarkung: Grünewald-Forst
Flur: 9
z.Zt. gültiges Baurecht: Bebauungsplan IX-194 festgesetzt am 04.11.2002

Für die Richtigkeit der Planunterlagen und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen: Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-82 VE

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grünewald

für das Grundstück Trabener Straße 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung Zweckbestimmung Zweckbestimmung Wohnen und Nahversorgung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt als Höchstmaßoberkante

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Tiefgaragen mit Zufahrten und Abgabe der Geschosse

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlagen

Table with columns for various planning documents and their symbols, including: Wohn- oder Öffentliches Gebäude, Wirtschaftl., Industriegebäude oder Garage, Parkhaus, etc.

Vorhabenträgerin: v. S. Management GmbH, Gemtl. von Schoonover, Am Frucht- und Fruchthof 6, 14550 Groß Kreuz

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 10. Dezember 2025

Zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Berlin, den 11.12.2025 Fachbereich Stadtplanung

i.V. Giehler Fachbereichsleitung

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

Berlin, den Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 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 Seite verkündet worden.