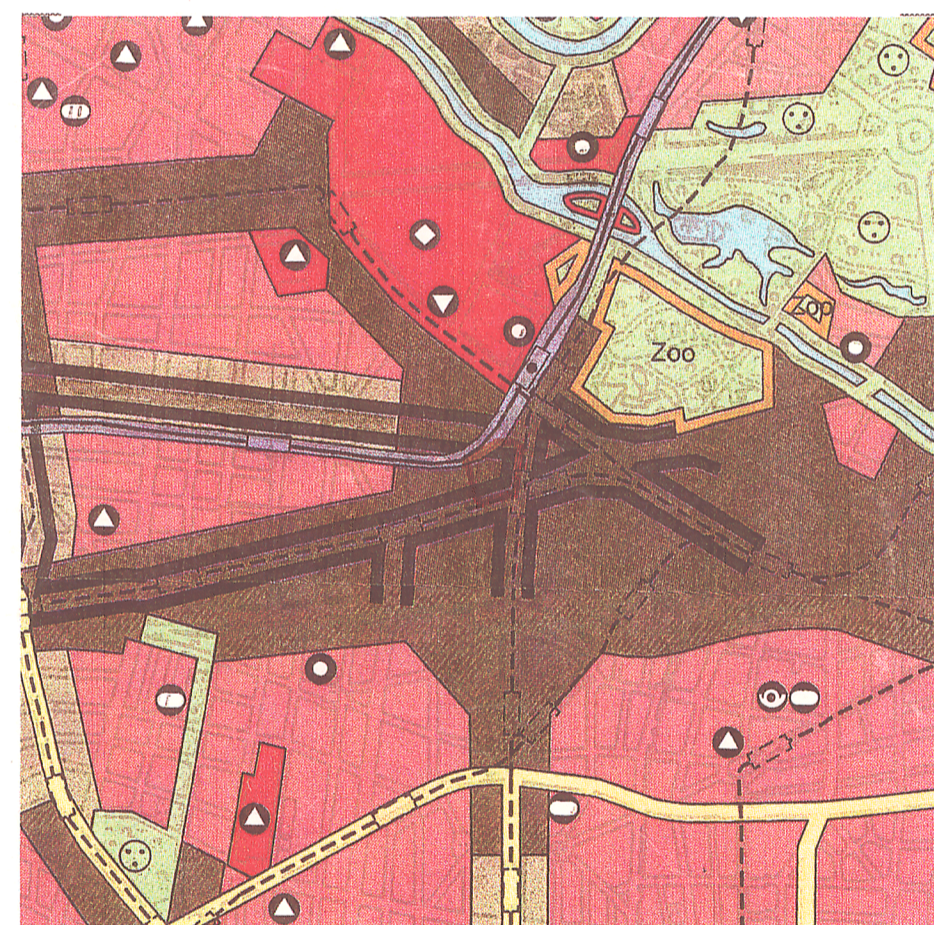
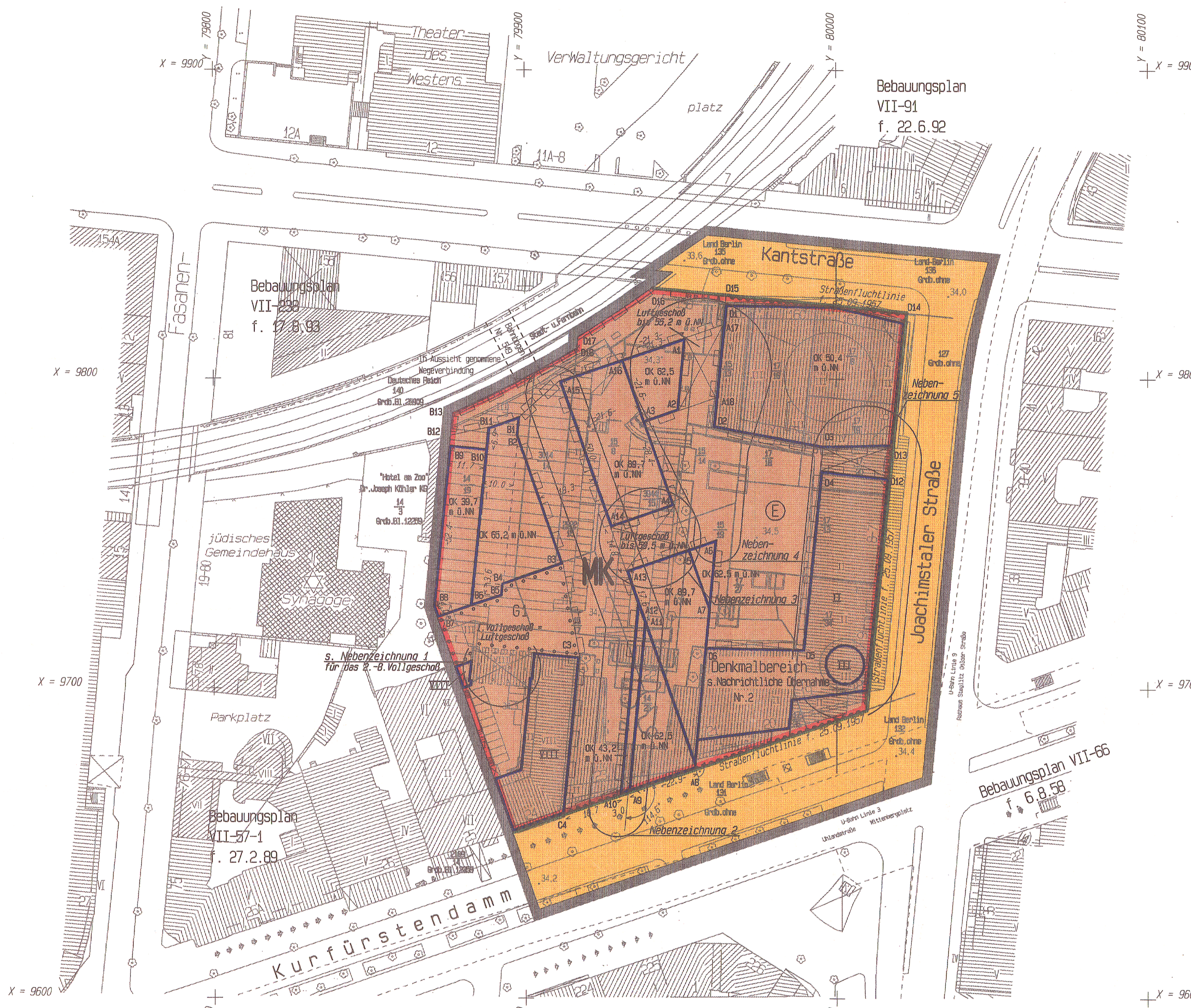


Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 94



Maßstab 1:25000

Zeichenerklärung	
Bauflächen	Verkehr
Wohnbaufäche, W1 (GFZ über 1,0)	Autobahn mit Anschlussstelle
Wohnbaufäche, W2 (GFZ bis 1,0)	Überspannte Hauptverkehrsstraße
Wohnbaufäche, W3 (GFZ bis 0,8)	Tunneltage
Wohnbaufäche, W4 (GFZ bis 0,4)	Flughafen
Sonderbaufäche (Sonderbaufäche mit hohem Grünanteil)	Einzelverkehrsstraße
Sonderbaufäche (Sonderbaufäche mit hohem Grünanteil) entz. Zweckbestimmung	Sonderbaufäche (Sonderbaufäche mit hohem Grünanteil) entz. Zweckbestimmung
Gemeinbedarfsflächen	Freizeitanlagen, Wasserflächen
Hochschule und Forschung	Grünfläche
Schule	Parkanlage
Konzerthaus	Friedhof
Sport	Kleingarten
	Wald
	Wasserfläche
Vor- und Ertragsanlagen	Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt
Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Wohncharakter	Landschaftliche Prägung von Wohnflächen
Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	Vorranggebiet für Luftreinhaltung
Wasser	Fluglärmschutzzone / Planungszone
Abfall, Abwasser	Schadstoffbelastete Böden
Betriebshof (Bahn und Bus)	



Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinwohngebiet (1 2 BauM)	GR (Grundflächenzahl)
Reines Wohngebiet (1 3 BauM)	GR 100%
Allgemeines Wohngebiet (1 4 BauM)	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet (1 4a BauM)	als Höchstmaß
Dorfgebiet (1 5 BauM)	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (1 6 BauM)	zwingend
Kerngebiet (1 7 BauM)	Offene Bauweise
Gewerbegebiet (1 8 BauM)	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet (1 9 BauM)	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung) (1 10 BauM)	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet (1 11 BauM)	Beschlossene Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (19 Abs. 1 Nr. 5 BauM)	Baulinie (123 Abs. 2 Satz 1 BauM)
Geschäftsbereich (1 12 BauM)	Baugrenze (123 Abs. 3 Satz 1 BauM)
als Höchstmaß	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (123 Abs. 3 Satz 3 BauM)
als Mindest- und Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt
als Höchstmaß	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Bausweise (1 13 BauM)	zwingend
Bausweise (1 14 BauM)	zwingend
Bausweise (1 15 BauM)	zwingend
Bausweise (1 16 BauM)	zwingend
Bausweise (1 17 BauM)	zwingend
Bausweise (1 18 BauM)	zwingend
Bausweise (1 19 BauM)	zwingend
Bausweise (1 20 BauM)	zwingend
Bausweise (1 21 BauM)	zwingend
Bausweise (1 22 BauM)	zwingend
Bausweise (1 23 BauM)	zwingend
Bausweise (1 24 BauM)	zwingend
Bausweise (1 25 BauM)	zwingend
Bausweise (1 26 BauM)	zwingend
Bausweise (1 27 BauM)	zwingend
Bausweise (1 28 BauM)	zwingend
Bausweise (1 29 BauM)	zwingend
Bausweise (1 30 BauM)	zwingend
Bausweise (1 31 BauM)	zwingend
Bausweise (1 32 BauM)	zwingend
Bausweise (1 33 BauM)	zwingend
Bausweise (1 34 BauM)	zwingend
Bausweise (1 35 BauM)	zwingend
Bausweise (1 36 BauM)	zwingend
Bausweise (1 37 BauM)	zwingend
Bausweise (1 38 BauM)	zwingend
Bausweise (1 39 BauM)	zwingend
Bausweise (1 40 BauM)	zwingend
Bausweise (1 41 BauM)	zwingend
Bausweise (1 42 BauM)	zwingend
Bausweise (1 43 BauM)	zwingend
Bausweise (1 44 BauM)	zwingend
Bausweise (1 45 BauM)	zwingend
Bausweise (1 46 BauM)	zwingend
Bausweise (1 47 BauM)	zwingend
Bausweise (1 48 BauM)	zwingend
Bausweise (1 49 BauM)	zwingend
Bausweise (1 50 BauM)	zwingend
Bausweise (1 51 BauM)	zwingend
Bausweise (1 52 BauM)	zwingend
Bausweise (1 53 BauM)	zwingend
Bausweise (1 54 BauM)	zwingend
Bausweise (1 55 BauM)	zwingend
Bausweise (1 56 BauM)	zwingend
Bausweise (1 57 BauM)	zwingend
Bausweise (1 58 BauM)	zwingend
Bausweise (1 59 BauM)	zwingend
Bausweise (1 60 BauM)	zwingend
Bausweise (1 61 BauM)	zwingend
Bausweise (1 62 BauM)	zwingend
Bausweise (1 63 BauM)	zwingend
Bausweise (1 64 BauM)	zwingend
Bausweise (1 65 BauM)	zwingend
Bausweise (1 66 BauM)	zwingend
Bausweise (1 67 BauM)	zwingend
Bausweise (1 68 BauM)	zwingend
Bausweise (1 69 BauM)	zwingend
Bausweise (1 70 BauM)	zwingend
Bausweise (1 71 BauM)	zwingend
Bausweise (1 72 BauM)	zwingend
Bausweise (1 73 BauM)	zwingend
Bausweise (1 74 BauM)	zwingend
Bausweise (1 75 BauM)	zwingend
Bausweise (1 76 BauM)	zwingend
Bausweise (1 77 BauM)	zwingend
Bausweise (1 78 BauM)	zwingend
Bausweise (1 79 BauM)	zwingend
Bausweise (1 80 BauM)	zwingend
Bausweise (1 81 BauM)	zwingend
Bausweise (1 82 BauM)	zwingend
Bausweise (1 83 BauM)	zwingend
Bausweise (1 84 BauM)	zwingend
Bausweise (1 85 BauM)	zwingend
Bausweise (1 86 BauM)	zwingend
Bausweise (1 87 BauM)	zwingend
Bausweise (1 88 BauM)	zwingend
Bausweise (1 89 BauM)	zwingend
Bausweise (1 90 BauM)	zwingend
Bausweise (1 91 BauM)	zwingend
Bausweise (1 92 BauM)	zwingend
Bausweise (1 93 BauM)	zwingend
Bausweise (1 94 BauM)	zwingend
Bausweise (1 95 BauM)	zwingend
Bausweise (1 96 BauM)	zwingend
Bausweise (1 97 BauM)	zwingend
Bausweise (1 98 BauM)	zwingend
Bausweise (1 99 BauM)	zwingend
Bausweise (1 100 BauM)	zwingend

Die Änderungen vom 28. März 1996 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 14. Juni 1996 übereinstimmt.

Berlin, den 30. Juni 1995

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Abteilung V
Bolze
Leiter der Abteilung

Abteilung III
Luther
Leiterin der Abteilung

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Luther
Leiterin der Abteilung

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Jürgen Klemann
Senator

Die Verordnung ist am 28. Juni 1995 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 240 verkündet worden.

Textliche Festsetzungen

- Die Fläche B1, A15, A14, A4, A3, A2, A1, A17, A18, D2, D3, D13, D12, D4, D5, D6, A7, A6, A13, A12, A10, C4, C3, B3, B2, B1 und die Fläche B13, D18, D17, D16, D15, D1, A17, A1, A16, A15, B1, B11, B12, B13 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, mit Ausnahme der Flächen für Stützelemente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 innerhalb der Fläche A1 - A1 und mit Ausnahme der Pflanzflächen der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 anzupflanzenden Bäume.

Innerhalb der Fläche B13, D18, D17, D16, D15, D1, A17, A1, A16, A15, B1, B11, B12, B13 sind je 2 Ein- und Ausfahrtanlagen zu unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Stellplätze und Garagen in einer Breite von höchstens 8 m (Außenkante) und einer maximalen Länge von 25 m zulässig. Das Gehrecht ist insoweit einzuschränken.

- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen (Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.
- Im Kerngebiet können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Entlang des Stadtbahnviaduktes sind Aufenthaltsräume von Wohnungen bis zu einem Abstand von 20 m ab Außenkante des Bahnviaduktes auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Innerhalb der Fläche A1, A17, A18, A2, A1 (Luftgeschoß) sind unterhalb von 55,2 m ü. NN einzelne konstruktive Stützelemente zulässig, deren Grundfläche auf der Geländeoberfläche insgesamt 1/10 der Fläche des Luftgeschosses nicht überschreiten darf.
- Innerhalb der Fläche A15, A16, A3, A4, A5, A7, D6, A8, A9, A11, A12, A13, A14, A15 sind bis zu einer Höhe von 94,0 m ü. NN nur Attiken zulässig. Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 94,0 m ü. NN können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Aufzug- und sonstigen Technikaufbauten und deren Umkleidungen dienen und insgesamt nicht mehr als 400 m² der Dachfläche einnehmen.
- Innerhalb der Fläche B11, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B10, B11 sind bis zur Höhe von 67,7 m ü. NN nur Attiken zulässig.

Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 67,7 m ü. NN können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Aufnahme von Aufzug- und sonstigen Technikaufbauten und deren Umkleidung dienen und insgesamt nicht mehr als 120 m² der Dachfläche einnehmen.

- Innerhalb der Fläche D15, D14, D13, D3, D2, D15 sind kuppelförmige Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante von 50,4 m ü. NN bis zu einer Höhe des Scheitelpunkts von maximal 56,4 m ü. NN zulässig.

Innerhalb der Fläche D15, D14, D13, D3, D2, D15 können sonstige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 54,0 m ü. NN im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Aufnahme von Aufzug und sonstigen Technikaufbauten und deren Umkleidung dienen und insgesamt nicht mehr als 120 m² der Dachfläche einnehmen.

- Auf der Fläche B1, B2, B4, B5, B6, B10, B11, B1 können ausnahmsweise einzelne gestalterische Elemente bis zu einer Höhe von 66,0 m ü. NN zugelassen werden.
- Auf der Fläche B2, B3, B4, B2 können ausnahmsweise einzelne gestalterische Elemente bis zu einer Höhe von 66,2 m ü. NN zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen-Tiefgaragen- untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
- Im Kerngebiet sind maximal 600 Stellplätze zulässig.

- Entlang des Stadtbahnviaduktes bis zu einem Abstand von 20 m ab Außenkante des Bahnviaduktes müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

- Entlang der Kantstraße, der Joachimstaler Straße und des Kurfürstendammes müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB aufweisen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

- Auf der Fläche zum Anpflanzen G1 sind 50 % der Fläche mit für die Licht- und Pflanzverhältnisse geeigneten Bodendeckern, Kleingehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage beziehungsweise unterirdischen Nebenanlagen muß mindestens 0,80 m betragen.

- Auf der Fläche A3, A2, A18, D2, D3, D5, D6, A6, A5, A4, A3 sind mindestens 16 großkronige für die Licht- und Pflanzverhältnisse geeignete Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,85 m anzupflanzen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der zulässigen Tiefgarage beziehungsweise unterirdischen untergeordneten Nebenanlagen im Bereich unterhalb der Baumpflanzungen muß auf einer Fläche von mindestens 75 m² je Baum mindestens 2,5 m betragen.

- In dem in der Planzeichnung umgrenzten Gebiet (Erhaltungsgebiet) kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 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.

Nachrichtliche Übernahmen:

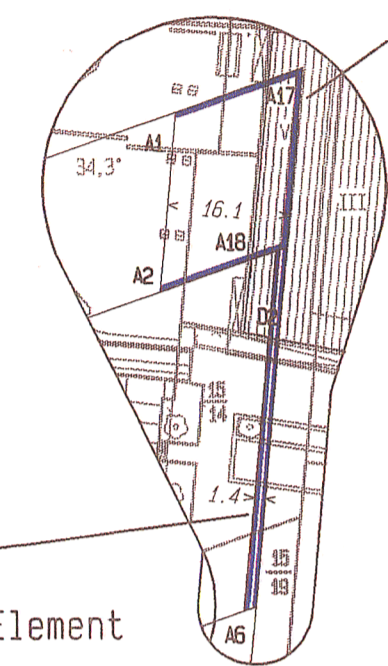
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach den §§ 12 ff. des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vom 4. 11. 1968 - GVBl. 1968, S. 1647.
- Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich bestehenden baulichen Anlagen befindet sich in einem Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24. 04. 1995.

In der Denkmalliste Berlin, Bezirk 7 - Charlottenburg, Stand: Mai 1995, ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) eingetragen:

"Kurfürstendamm 18-24, Victoria-Areal, 1955-63 von Hanns Dustmann; Blika Kaufhaus (Joachimstaler Straße 5-6), 1955-56; Geschäfte mit Cafe Kranzler (Kurfürstendamm 18-23/Joachimstaler Straße 7-9), 1957; Victoria-Haus, Büro- und Geschäftshaus (Kurfürstendamm 24), 1951-53; Aufstockung 1967-70, N2 Joachimstaler Straße 5-9, N2 Kantstraße 158"

Nebenzeichnung 4 M 1:1000

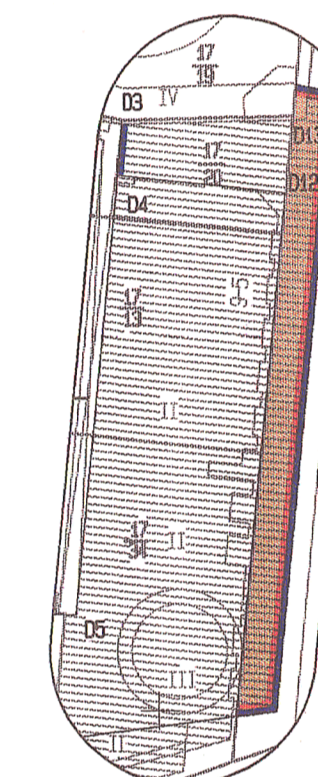
Baugrenzen
von 55,2 m ü. NN
bis 62,5 m ü. NN



Baugrenzen
von 59,0 m ü. NN
bis 62,5 m ü. NN
für ein gestalterisches Element

Nebenzeichnung 5 M 1:1000

Baugrenzen
für das zulässige II. Vollgeschoß und
Umgrenzung des Erhaltungsgebietes

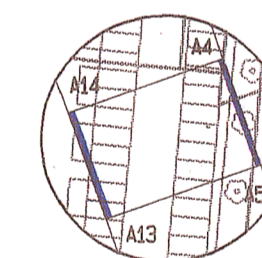
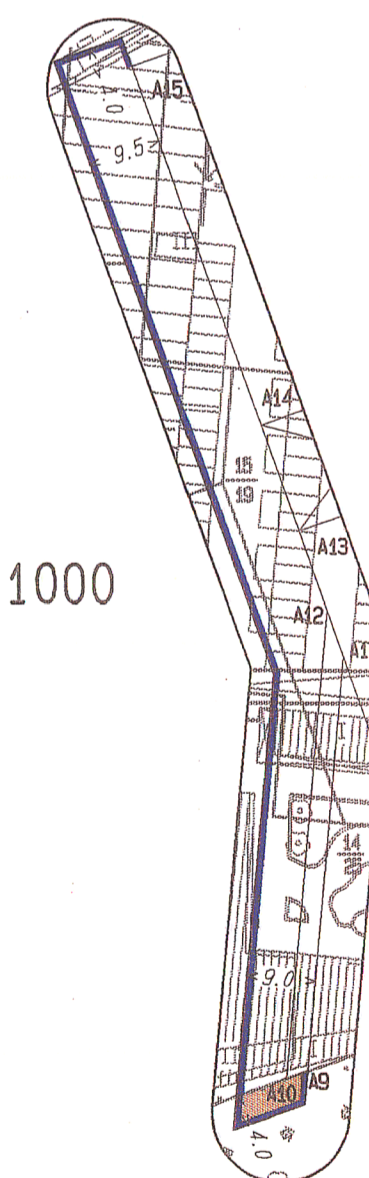


Nebenzeichnung 2 M 1:1000

Baugrenzen
für Passagenüberdachung
von 61,0 m ü. NN
bis 62,5 m ü. NN

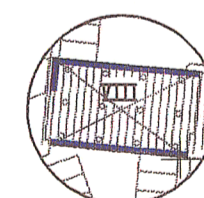
Nebenzeichnung 3 M 1:1000

Baugrenzen
von 59,5 m ü. NN
bis 89,7 m ü. NN



Nebenzeichnung 1 M 1:1000

Baugrenzen
für das zulässige
II.-VIII. Vollgeschoß



Maßstab 1 : 1000



Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12. Dezember 1995, geändert am 4. April 1996 (in dieser Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 14. Juni 1995 übereinstimmt.

Berlin, den 30. 8. 1996

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Abteilung V

Im Auftrag

Brügel

Berlin, den 30. 8. 1996