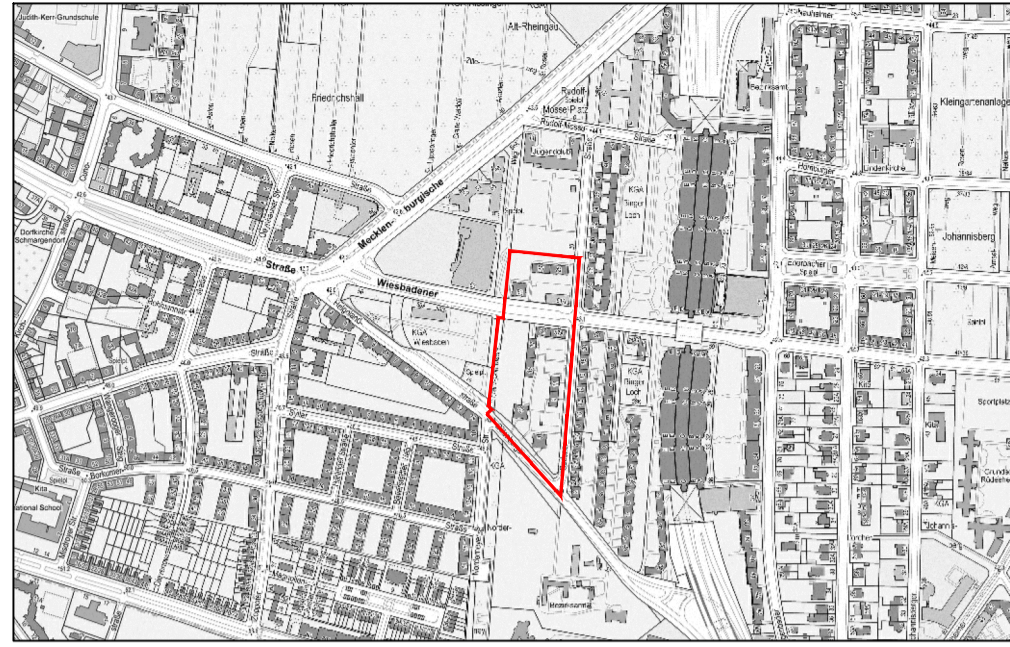


Übersichtskarte M 1: 10.000



Textliche Festsetzungen

1. Auf den Vorhabengrundstücken sind Wohnungen allgemein zulässig.

Im ersten Vollgeschoss der Gebäude sind zusätzlich zulässig:
- Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

- Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.

Auf den Vorhabengrundstücken sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

2. Die festgesetzte Oberkante für Tiefgaragen darf für Tiefgaragenzufahrten einschließlich ihrer Einhausungen, Fluchttreppenhäuser sowie untergeordnete Bauteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen überschritten werden.

3. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten für Gebäude sind Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachaufbauten insgesamt eine Fläche von 10% der jeweiligen Dachfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten. Für Solaranlagen gilt die Beschränkung der Grundfläche nicht.

4. Auf den Vorhabengrundstücken Wohnen 1 und Wohnen 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nummer 5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden.

6. Die zulässige Grundfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit ihren Zufahrten, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, sowie durch Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

7. Auf dem Vorhabengrundstück "Wohnen 1" auf der Fläche L10-L11-L12-L13-L10 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Innerhalb der Fläche L4-L5-L6-L7-L4 auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ sind zudem 8 weitere Wohnungen zu errichten, 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 Gebäude im Vorhabengrundstück "Wohnen 1" oder "Wohnen 2" errichtet werden.

8. Auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorhabengrundstücke sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante und Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte sowie offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, zulässig, die einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenverkehrsfläche gemessen von der Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten. Ein Abstand von 5 m ist nicht erforderlich für Fahrradstellplatzanlagen, Einfriedungen, Wege, Rampen, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten und Müllunterflurbehälter.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur

- entlang der Sodener Straße an der Linie zwischen den Punkten L6-L7, L8-L9, L15-L16, L17-L18, L19-L20, L21-L22,
- entlang der Wiesbadener Straße an der Linie zwischen den Punkten L2-L3, L0-L3, L4-L5, L5-L6, L11-L12, L12-L13, L14-L15, L14-L23, L23-L24 sowie
- entlang des Franz-Cornelsen-Wegs an der Linie zwischen den Punkten L1-L2, L10-L11

orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

10. Zum Schutz vor Lärm sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen einzuhausen.

11. Oberirdische Stellplätze sind nur auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Dächer von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie für Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Die zusätzliche Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen.

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht von mindestens 0,8 m über Tiefgaragen gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezeichneten untergeordneten Bauteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen. Auf einer Fläche von bis zu 90 m² innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auf dem Vorhabengrundstück "Wohnen 2" kann eine Verringerung der geforderten zusätzlichen Erdschicht von bis zu 0,4 m zugelassen werden.

13. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

14. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchwegung ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Bepflanzungen zulässig, sofern das Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschlüssen an die Wiesbadener Straße und Dillenburger Straße gewährleistet ist sowie die Erschließungsfunktion nicht eingeschränkt wird.

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

16. Innerhalb der Vorhabengrundstücke "Wohnen 1" und "Wohnen 2" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 4. November 2019, 22. Juni 2020, 15. März 2021 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 4-57 VE, festgesetzt am 28. September 2021, übereinstimmt.

Berlin, den 08.05.2023

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Vilser
Obervermessungsrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
4-57 VE

für die Grundstücke Sodener Straße 25/27; Wiesbadener Straße 51 A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57 A; Sodener Straße 3, 9/11, 15/17; Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der Wiesbadener Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Vorhabensgrundstücke (gemäß Festsetzung Nr. 1)	Wohnen
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Baugrenze
Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (gemäß Abs. 3 des Baugesetzbuchs)	Zone der Vollgeschosse (bis Höchstmass)
Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt als Höchstmaßoberkante	Abgrenzung unterschiedlicher Maße
Verkehrsfächen	Verkehrsfächen
Straßenverkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen
Tiefgaragen mit Zufahrten und Angabe der Geschosse	Private Grünflächen
Oberirdische Stellplätze	Grünflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen
Öffentliches oder Wohngebäude	Planunterlage
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage	Grenze von Berlin
Offene Garage	Bestandsgrenze
Unterirdisches Bauwerk	Ordnungszone
Brücke	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	Grundstücknummer, Flurstücknummer
Straßenbaum oder geschützter Baum	Mauer
	Zaun, Hecke
	Oberirdische Versorgungsanlage
	Baulinie, Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Vorhabenträgerin: Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co. KG, Baruther Straße 20/21 in 15806 Zossen

Aufgestellt: Berlin, 13.05.2019

Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten

O. Schruoffeneger
Bezirksstadtrat

IV. Vilser
Baudirektor

Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Gießer
Baudirektorin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

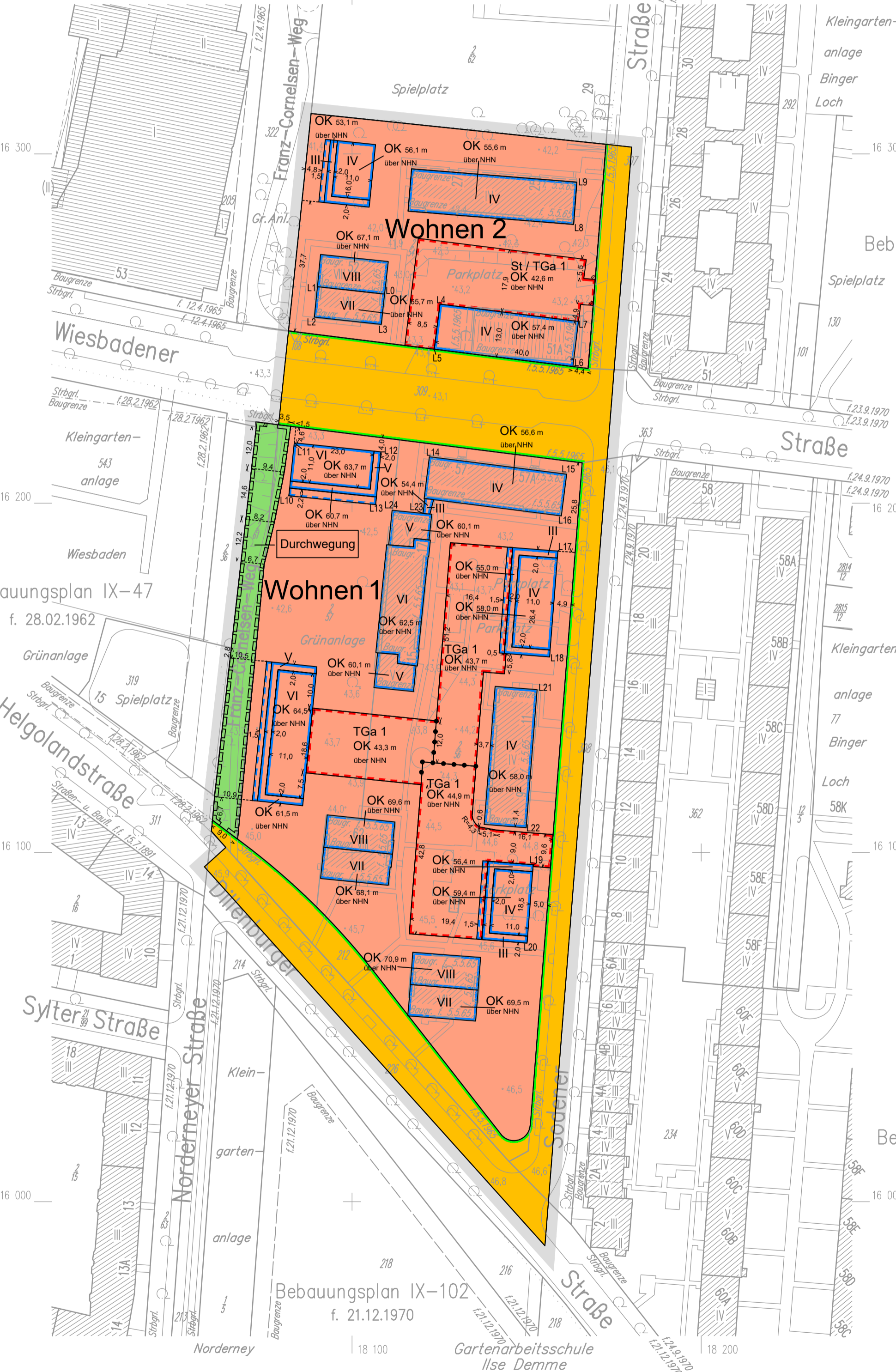
Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin

Naumann
Bezirksbürgermeister

O. Schruoffeneger
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 09.10.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1186 verkündet worden.

Bebauungsplan IX-54
f. 12.04.1965



Bebauungsplan IX-121
f. 25.06.1975

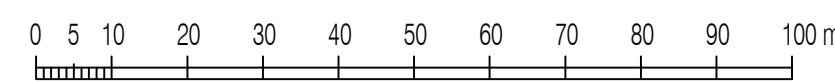
Bebauungsplan IX-47
f. 28.02.1962

Bebauungsplan IX-122
f. 25.06.1975

Bebauungsplan IX-102
f. 21.12.1970

4-57 VE

Maßstab 1:1000



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Februar 2018 und Ergänzungsmessungen Stand vom April 2016

Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 13.05.2019

Ö. Wiack
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.