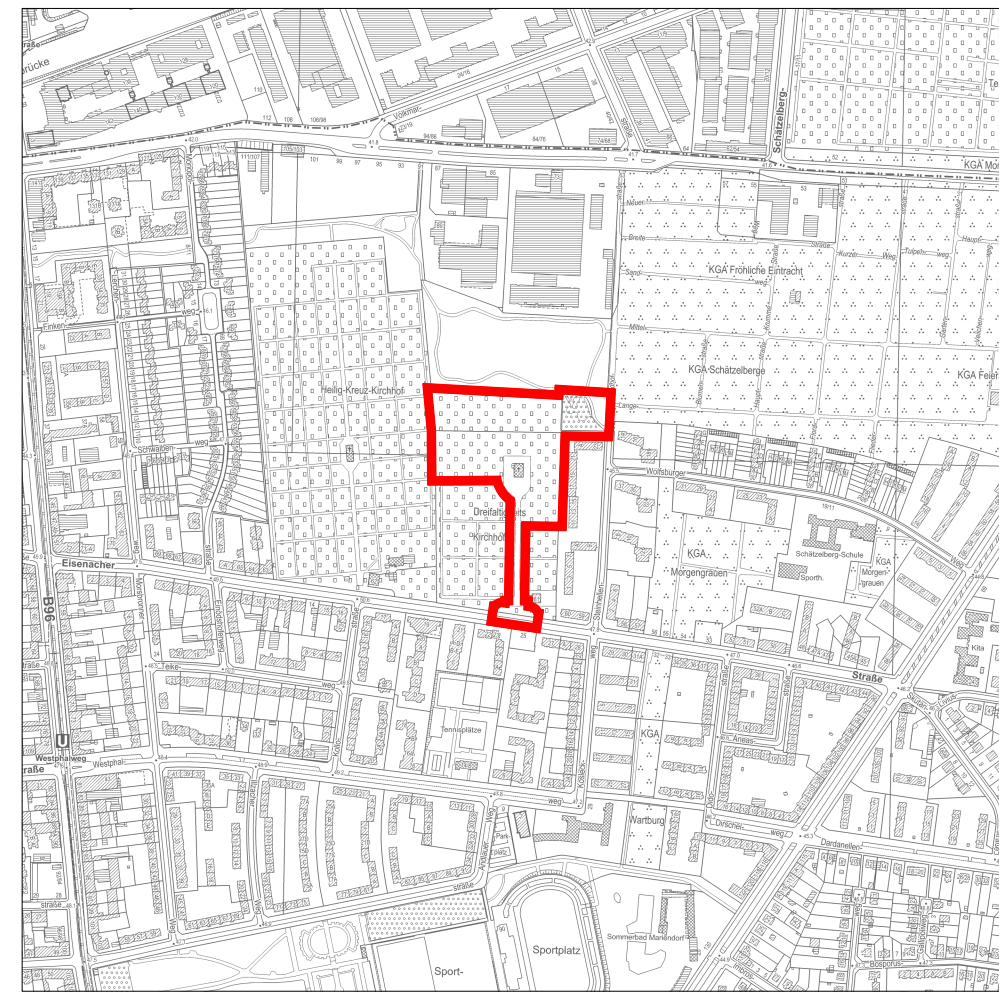


# Übersichtskarte 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet im Baufeld c sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
  - 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.1 Für bauliche Anlagen kann im allgemeinen Wohngebiet in den Baufeldern a, b, d, h und i ein Vortreten von Balkonen bis 2,75 m zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
4. Weitere Arten der Nutzung
  - 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
  - 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet auf den Baufeldern e, f und g 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 Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.
5. Grünfestsetzungen
  - 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
  - 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
  - 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
6. Sonstige Festsetzungen
  - 6.1 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern.
  - 6.2 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.

Stand: 29.11.2021

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!

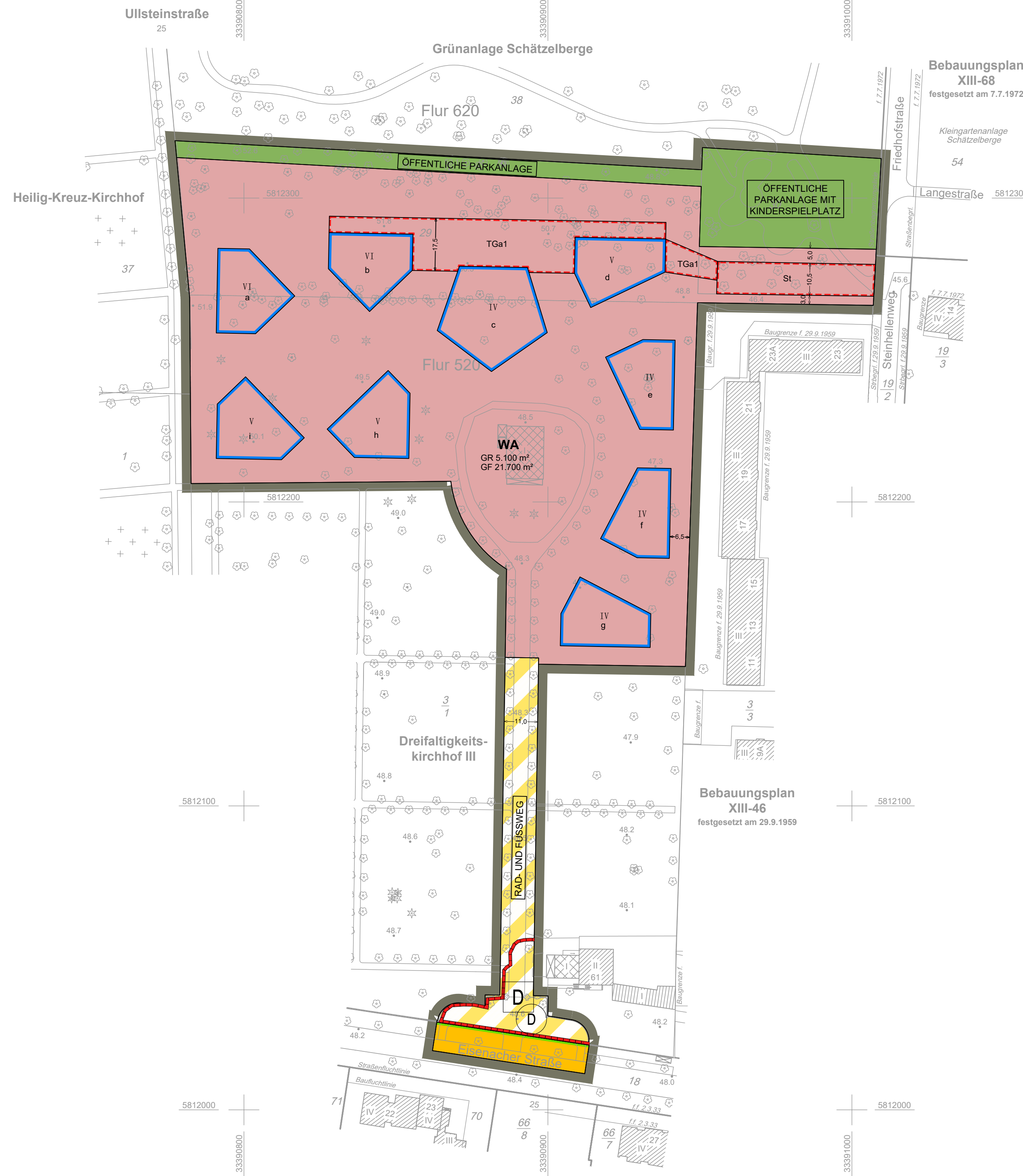
Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE

für Teilflächen  
der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg  
Ortsteil Mariendorf

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse	<b>WA</b>
Allgemeines Wohngebiet	<b>WA</b>
Baugrenze	<b>—</b>
Geschossfläche	
als Höchstmaß	z. B. <b>GF</b> 21.700 m <sup>2</sup>
Grundfläche	z. B. <b>GR</b> 5.100 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstmaß	z. B. <b>VI</b>
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
	z. B. <b>RAD- UND FUSSWEG</b>
Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	
	z. B. <b>ÖFFENTLICHE PARKANLAGE</b>
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	
Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, mit Angabe der Geschosse	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Nachrichtliche Übernahmen	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	



Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Brücke	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	
Straßenbaum, Nebenbaum	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Landsitzgrenze (Bundesland)	
Bezirksgrenze	
Ortsbezirksgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Grundstücknummer	
Mauer, Stützmauer	
Brandlinie	
Baulinie, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den  
**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadträtin  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt,  
beschlossen.

Berlin, den  
**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

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

Berlin, den  
**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**