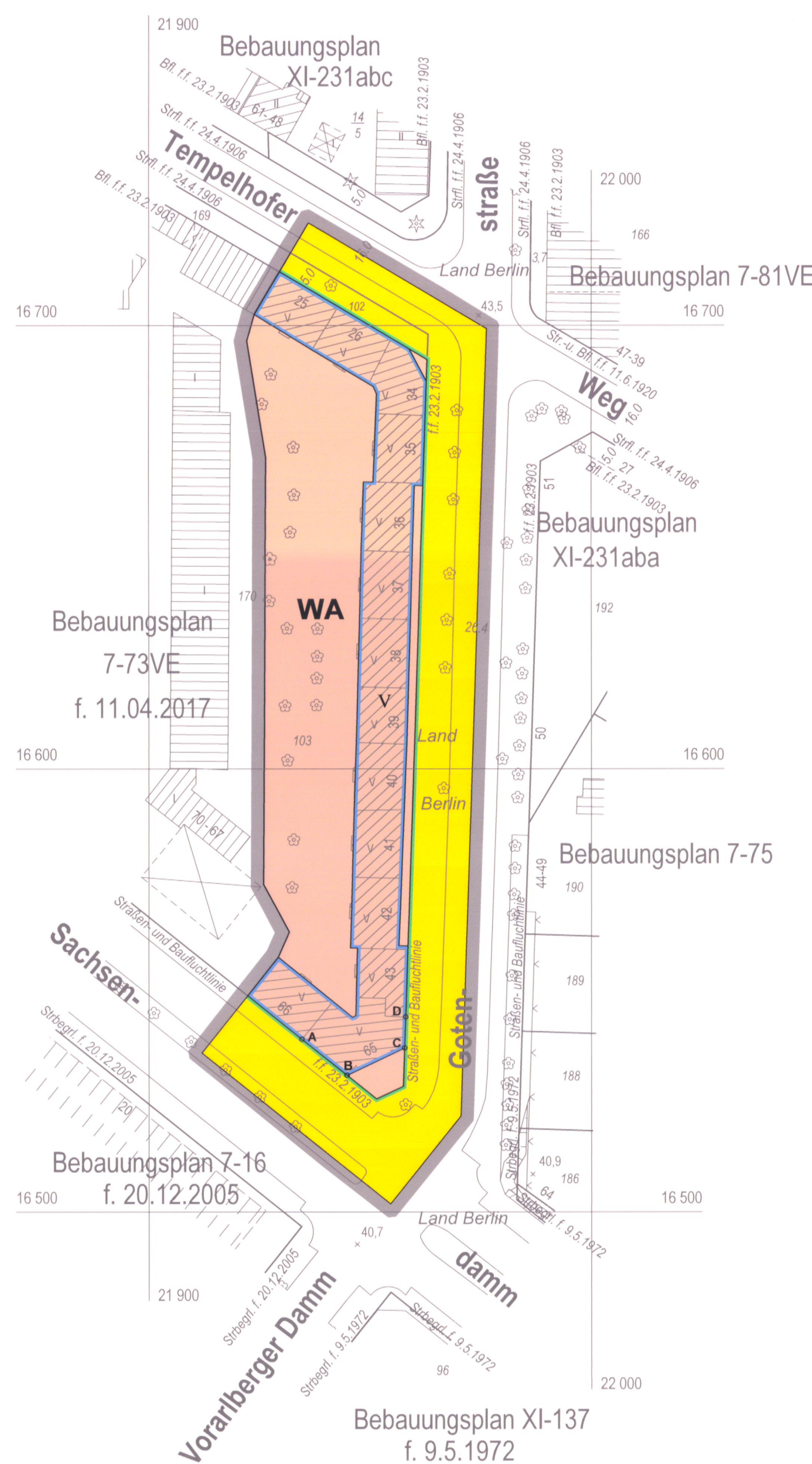


Bebauungsplan 7-74

für das Grundstück
Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43,
Sachsensdamm 65-66
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Zeichenerklärung



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. $R_{w, res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{v,T}$ und für die Nacht $L_{v,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden – mit Ausnahme der Wohnungen entlang der Linie **A-B-C-D** – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen 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 bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldämmunterschied erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Straßen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 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.

Festsetzungen				
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleinsiedlungsgebiet	(S2 BauAVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(S3 BauAVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(S4 BauAVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(S4a BauAVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III - V
Dorfgebiet	(S5 BauAVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. (II)
Mischgebiet	(S6 BauAVO)	MI	zwingend	z.B. o
Kerngebiet	(S7 BauAVO)	MK	Offene Bauweise	z.B. o
Gewerbegebiet	(S8 BauAVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. A
Industriegebiet	(S9 BauAVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. A
Sondergebiet (Erholung)	(S10 BauAVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. A
			Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. A
Sonstiges Sondergebiet	(S11 BauAVO)	SO	Geschlossene Bauweise	z.B. B
			Baulinie	(§23 Abs.2 Satz 1 BauAVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 Abs.1 Nr.6 BauEG)	WR	Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz 1 BauAVO)
Geschosshöhenzahl			Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(§23 Abs.3 Satz 3 BauAVO)
als Höchstmaß	z.B. (0,7)		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. (0,5) bis (0,7)		als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über NN
Geschosshöhe			Traufhöhe	z.B. FH 53,5 m über NN
als Höchstmaß	z.B. GF 500 m²		Firsthöhe	z.B. OK 124,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m² bis 500 m²		Oberkante	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumassenzahl			als Mindestmaß- und Höchstmaß	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumasse	z.B. BM 4000 m²		zwingend	z.B. (M) 124,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf				
		(SCHULE)	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsflächen				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
z.B. öffentliche Parkfläche		(P)	Straßenbegrenzungslinie	
			Bereich ohne Ausfahrt	
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
			Höhenlage Oberkante Straße	
			in m über NN z.B. 34,4	
Private Verkehrsfläche				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen				
z.B. Gasdruckregler	(G)		Öffentliche und private Grünflächen	
z.B. Trafostation	(T)		z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE	
			z.B. PRIVATE DAUERLIEGENGÄRTEN	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen				
Hochspannungsleitung				
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern				
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen				
Anpflanzen			Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	
Bäume	(B)		Erhaltung	
Sonstige Bepflanzungen	(S)		Bäume	
			Sonstige Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen				
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze				
Garagen	(G1)		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflegen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Gemeinschaftsstellplätze	(GG1)		Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	
Garagengebäude mit Dachstellplätzen	(GG1St)		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Tiefgaragen	(TG1)		Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Gemeinschaftstiefgaragen	(TG1St)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	
Gemeinschaftsanlagen	(GA1)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	(HOTEL)		Nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzungen von				
Naturschutzgebieten	(NS)		Wassersfläche	
Landschutzschutzgebieten	(LS)		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
flächenhaften Naturdenkmälern	(ND)		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Naturdenkmal	(ND)		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Baudenkmal	(D)		Bahnanlage	
Eintragungen als Vorschlag				
Gebäude	(S)		Straßenbahn	
Stellplatz	(St)		Wasserschleuse	
Garage	(G1)		Hochstraße	
Tiefgarage	(TG1)		Tiefstraße	
KinderSpielplatz	(K)		Brücke	
			Künftige Industriebahn	
Planunterlagen				
Öffentliches oder Wohngebäude			Grenze von Berlin	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen			Bezirksgrenze	
Offene Garage			Ortsalgrenze	
Unterirdisches Bauwerk			Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Brücke			Grundstücksnummer, Flurstücksnummer	
Gewässer			Mauer	
Geländehöhe, Straßenhöhe			Zaun, Hecke	
Straßenbaum oder geschützter Baum			Oberirdische Versorgungsanlage	
Naturdenkmal			Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
			Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
			Freiflächengrenze	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 20.04.2017
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Hopp
Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung
Szalucki
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.05.2018 beschlossen.

Berlin, den 04.06.2018
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Baldow
Fachbereichsleiter i.V.

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 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 05.06.2018
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 21.06.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.412 verkündet worden.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-74, festgesetzt am 05.06.2018, übereinstimmt.

Berlin, den 13.08.2018
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation



Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1 000
Landeskoordinatensystem Soldner-Berlin
Stand Februar 2017