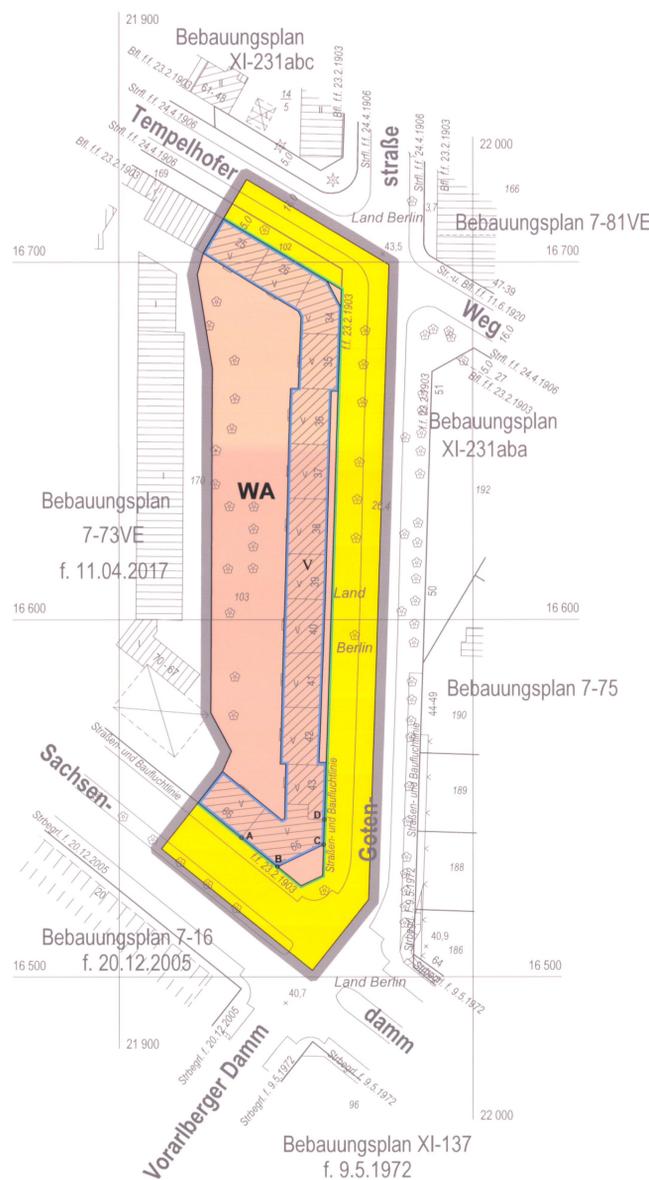


Textliche Festsetzungen

- 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 Schalldifferenzen 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.

Bebauungsplan 7-74

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



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
Sonstiges Sondergebiet (S11 BauAVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. A
	SO	Geschlossene Bauweise	z.B. B
	SO	Bauweise	z.B. (S23 Abs.2 Satz 1 BauAVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S9 Abs.1 Nr.6 BauAVO)	WR	Baugrenze	z.B. (S23 Abs.3 Satz 1 BauAVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. (S23 Abs.3 Satz 3 BauAVO)
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,4 m über NN
Geschossfläche als Höchstmaß	GF	Traufhöhe	z.B. FH 53,5 m über NN
Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß	GF	Oberrante	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumassenzahl	BM	als Mindestmaß- und Höchstmaß	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumasse	BM	zwingend	z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrsflächen	SCHULE	Straßenbegrenzungslinie	Straßenbreite
Straßenverkehrsflächen		Bereich ohne Einfahrt	Straßenbreite
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenbreite
z.B. öffentliche Parkfläche		Höhenlage Oberrante Straße	in m über NN z.B. 34,4
Private Verkehrsfläche		Öffentliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Flächen für die Landwirtschaft	
z.B. Gasdruckregler		Flächen für Wald	
z.B. Trafostation		Wasserrichtungen	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	
Hochspannungsleitung		Anpflanzen	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen		Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Anpflanzen		Umgrenzungen von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	
Bäume		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Sonstige Bepflanzungen		Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Sträucher		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Sichtflächen		Arkade	
Sonstige Festsetzungen		Nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Wasserrichtungen	
Garagen		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Gemeinschaftsgaragen		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Garagengebäude mit Dachstellplätzen		Bahnanlage	
Teilgaragen		Straßenbahn	
Gemeinschaftsstellgaragen		Gebäude	
Gemeinschaftsanlagen		Stellplatz	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		Garage	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Teilgarage	
Arkade		Kinderspielplatz	
Eintragungen als Vorschlag		Planunterlage	
Gebäude		Öffentliches oder Wohngebäude	
Stellplatz		Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen	
Garage		Offene Garage	
Teilgarage		Unterirdisches Bauwerk	
Kinderspielplatz		Brücke	
Planunterlage		Gewässer	
Grenze von Berlin		Geländehöhe, Straßenhöhe	
Bezirksgrenze		Straßenbaum oder geschützter Baum	
Ortsallergrenze		Naturdenkmal	
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze		Baudenkmal	
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer		Gebäude	
Mauer		Stellplatz	
Zaun, Hecke		Garage	
Oberirdische Versorgungsanlage		Teilgarage	
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie		Kinderspielplatz	
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie		Planunterlage	
Freiflächengrenze		Öffentliches oder Wohngebäude	



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
 Jörn Oltmann
 Bezirksstadtrat

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



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