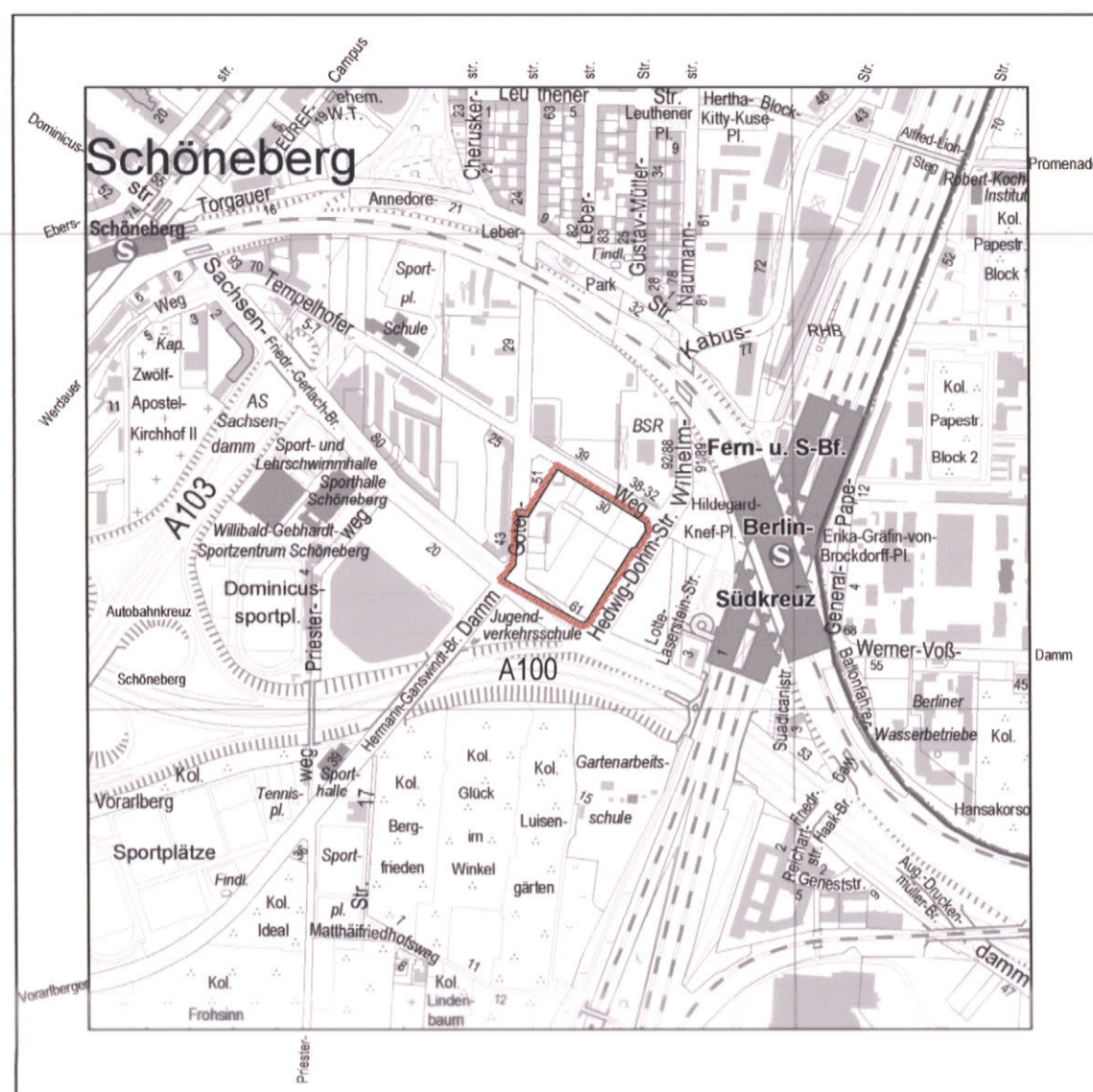


Bebauungsplan 7-75

für das Gelände zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsen- und Gotenstraße mit Ausnahme von Teillflächen der Grundstücke Sachsen- und Gotenstraße 44-49, Gotenstraße 50-51, Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Übersichtskarte 1 : 10 000



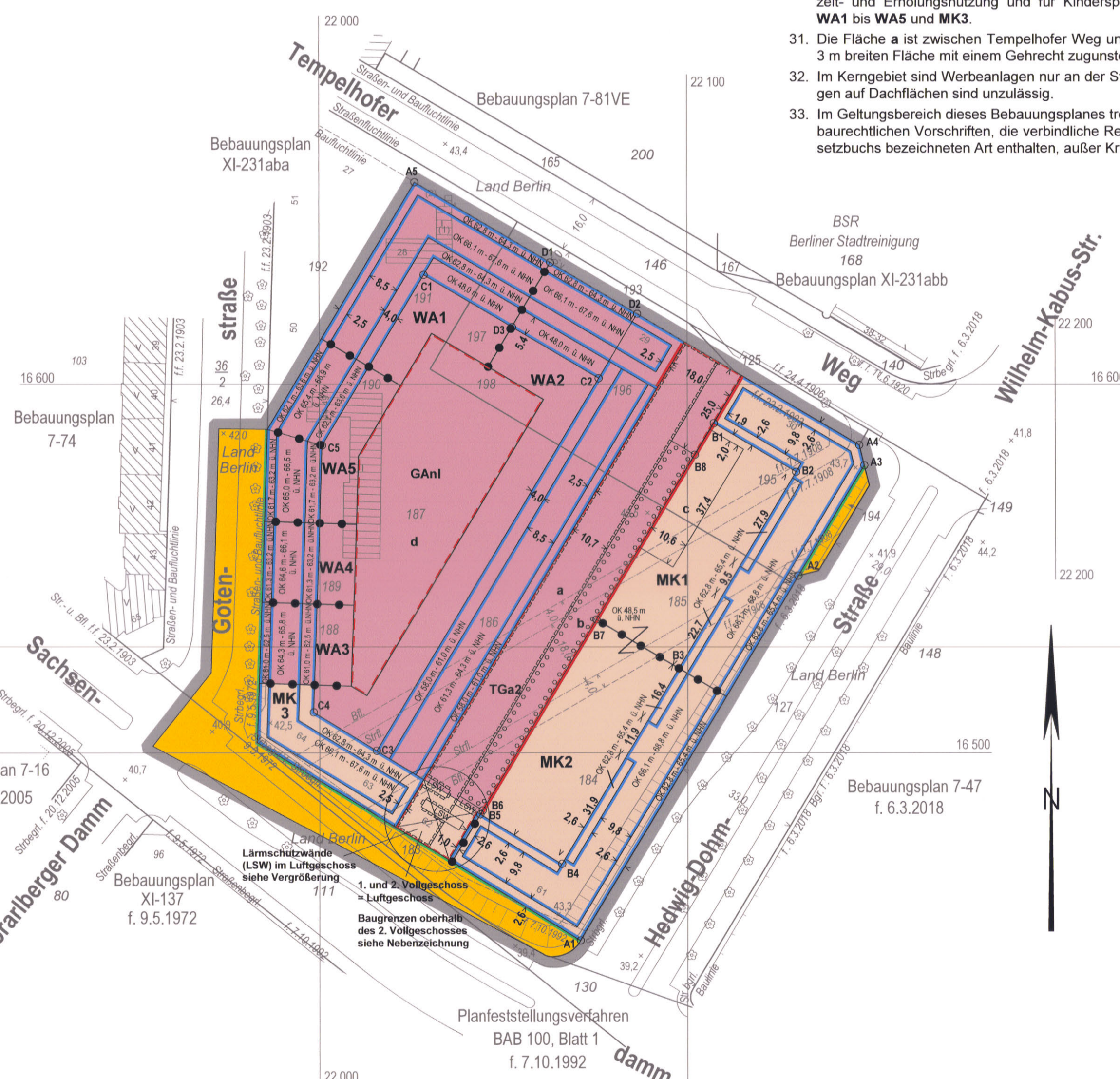
19. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Kerngebiet 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 Übernachtungsräumen von Behältergaragen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- 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 $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrswegeschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.
20. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet 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 Schalldämmunterschiede erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.
21. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und des Sachsen- und Gotenstraßen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und/oder des Sachsen- und Gotenstraßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche D_1 , D_2 , C_2 , D_3 , D_4 des allgemeinen Wohngebiets **WA2** ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 320 m² nur eine Kindertagesstätte zulässig.
- In den Kerngebieten **MK2** und **MK3** sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Im Kerngebiet **MK1** sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, die Schauluststellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen), Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Fläche $d = 2.469$ m²) ist mit folgenden Flächenanteilen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung folgenden Grundstücken hinzu-rechnen:

Grundstück WA 1	495,3 m ²
Grundstück WA 2	1.205,1 m ²
Grundstück WA 3	137,7 m ²
Grundstück WA 4	137,7 m ²
Grundstück WA 5	313,1 m ²
Grundstück MK 3	180,1 m ²
- In den Kerngebieten **MK1** und **MK2** können oberhalb von baulichen Anlagen mit einer Oberkante OK 66,1 – 68,8 m ü. NNH ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 40 m² und einer Höhe bis zu 0,5 m zugelassen werden, wenn sie auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Schattabdeckungen dienen.
- Im Kerngebiet **MK1** kann auf der Fläche c ausnahmsweise ein einzelner Dachaufbau bis zu einer Grundfläche von jeweils 265 m² und einer Höhe bis zu 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungseinrichtungen dienen.
- Im Kerngebiet **MK2** können auf der Fläche B_3 , B_4 , B_5 , B_6 , B_7 , B_8 ausnahmsweise zwei einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m² und einer Höhe bis zu 3,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungsanlagen dienen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen **WA1**, **WA2** und **WA5** dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im jeweiligen der im Satz 1 bezeichneten Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erreicht wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die Einleitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A_1 und A_2 sowie A_3 bis A_5 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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 der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets **WA 2** ist entlang der Fläche a eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über mindestens einen weiteren baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten **MK 1** und **MK 2** baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstückflächen.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fläche a orientiert sind, ist eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche, die nicht mindestens über einen baulich verbundenen Außenwohnbereich als verglasten Vorbau oder verglaste Loggia verfügen, unzulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten **MK 1** und **MK 2** baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstückflächen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf den Flächen „LSW“ jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand (LSW) in Höhe des Luftgeschosses zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung $D_{L,R}$ von mindestens 25 dB aufweisen.
- Auf der Fläche C_1 , C_2 , C_3 , C_4 , C_5 , C_6 ist eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Fläche b ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und baurechtlich anliegende Kinderspielplätze. Der Anteil der Kinderspielfläche darf höchstens 50 % der Fläche b betragen.
- Die Außenwandfläche ist zwischen den Punkten B_4 und B_5 mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf der Fläche C_1 , C_2 , C_3 , C_4 , C_5 , C_6 ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter kleinkroniger Baum mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche B_1 , B_2 , B_3 , B_4 , B_5 , B_6 , B_7 , B_8 , B_9 ist intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachflächen und im Kerngebiet alle Dachflächen mit Ausnahme der Fläche B_4 , B_5 , B_6 , B_7 , B_8 , B_9 extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche d Gemeinschaftsanlage (Freifläche zur Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze) zugunsten der Grundstücke **WA1** bis **WA5** und **MK3**.
- Die Fläche a ist zwischen Tempelhofer Weg und Sachsen- und Gotenstraße mit einer mindestens 3 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Nebenzzeichnung:
Baugrenzen oberhalb des 2. Vollgeschosses

Vergrößerung (im Maßstab 1:500):
Lärmschutzwände (LSW) im Luftgeschoss

Planunterlagen : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand März 2018

Maßstab 1 : 1 000

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 03.04.2019.
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Grundflächenzahl	z.B. GR
Kleinsiedlungsgebiet (S1 BauWO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. GR
Reines Wohngebiet (S2 BauWO)	WR	Grundflächenzahl	z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet (S3 BauWO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (S4 BauWO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III-V
Dorfgebiet (S5 BauWO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III
Mischgebiet (S6 BauWO)	MI	zwingend	
Urbanes Gebiet (S7 BauWO)	MU		
Kerngebiet (K1 BauWO)	MK	Offene Bauweise	○
Gewerbegebiet (G1 BauWO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	□
Industriegebiet (I1 BauWO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	□
Sondergebiet (Erholung) (S9 BauWO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	□
Sondergebiet (Sonstiges) (S11 BauWO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	□
z.B. (WOCHENENDWOHNGEBIET)		Geschlossene Bauweise	□
		Baugrenze	—
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (S8 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	z.B. WR	Baugrenze	—
Geschossflächenzahl (S11 Abs. 1 Nr. 7 BauO)	z.B. GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen (S11 Abs. 3 Satz 1 BauWO)	—
als Höchstmaß	z.B. GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	—
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF	als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über NN
als Höchstmaß	z.B. GF	Festhöhe	z.B. FH 53,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF	Oberkante	z.B. OK 14,5 m über NN
Baumassenzahl (S11 Abs. 1 Nr. 8 BauO)	z.B. BM	als Mindestmaß- und Höchstmaß	z.B. OK 14,5 m über NN
Baumassenzahl	z.B. BM	zwingend	z.B. OK 14,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	SCHULE	Flächen für Sport- und Spielanlagen	—
Verkehrflächen		Strassenbegrenzungslinie	—
Strassenverkehrsfläche	STR	Bereich ohne Einfahrt	—
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	P	Bereich ohne Ausfahrt	—
z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	—
Private Verkehrsfläche	PR	Höhe über Oberkante Straße	z.B. 34,4 m über NN
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerbringung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	GA	Öffentliche und private Grünflächen	—
z.B. Gasdruckregler	GA	z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE	—
z.B. Trafostation	TR	z.B. PRIVATE DAUERLICHBELIENEN	—
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Flächen für die Landwirtschaft	—
Hochspannungsleitung	HSL	Wasserflächen	—
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	ANP	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	—
Anpflanzen	ANP	Umgrenzungen von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	—
Bäume	B	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	—
Sonstige Bepflanzungen	S	Umgrenzungen der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	—
Schittflächen	S	Umgrenzungen der Flächen, die durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	—
Sonstige Festsetzungen		Nachrichtliche Übernahmen	—
Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze	STP	Wasserfläche	—
Garagen	G	Wasserschutzwand (Grundwassergewinnung)	—
Gemeinschaftsstellplätze	GS	Umgrenzungen der Flächen für den Lutharakter	—
Gemeinschaftsgaragen	GS	Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	—
Garagegebäude mit Dachstellplätzen	GaSB	Bahnanlage	—
Tiefgaragen	GT	Strassenbahn	—
Gemeinschaftstiefgaragen	GTS	Baudenkmäl	—
Gemeinschaftsanlagen	GA	Gebäude	—
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	HT	Stellplatz	—
Arkade	HT	Garage	—
Umgrenzungen von Naturchutzgebieten	N	Tiefgarage	—
Landschaftsschutzgebieten	N	Kinderspielplatz	—
flächenthalten Naturdenkmäl	N	Eintragungen als Vorschlag	—
Naturdenkmäl	N	Sonstige Eintragungen	z.B. WASSERHAUS
Baudenkmäl	B	Hohestraße	—
Öffentliches oder Wohngebäude	B	Tiefstraße	—
mit Oberkante und Geschosszahl	B	Brücke	—
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen	G	Künftige Industriebahn	—
Offene Garage	GO	Planunterlage	—
Unterirdische Baulerik	UI	Gesetze von Berlin	—
Zaun, Hecke	Z	Bezirksgrenze	—
Gewässer	G	Ortschaftsgrenze	—
Geländehöhe, Straßenhöhe	H	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	—
Straßenbaum oder geschützter Baum	B	Grundstücksnr., Flurstücksnr.	z.B. 48, 98, 60
Naturdenkmäl	N	Mauer	—
		Freiwand	—
		Oberrand	—
		Straßenbegrenzungslinie, Straßenbahnlinie	—
		Freiflächengrenze	—

Aufgestellt: Berlin, den 15.03.2018
 Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen
 Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
 Fachbereich Stadtplanung

Hopp
 Fachbereichsleiter

Jörn Oltmann
 Bezirksstadtrat

Ratke
 Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 19.06.2019 beschlossen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-75, festgesetzt am 16.07.2019, übereinstimmt.

Berlin, den 14.08.2019

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



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 16.07.2019

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
 Angelika Schöttler
 Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
 Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.07.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.478 verkündet worden.