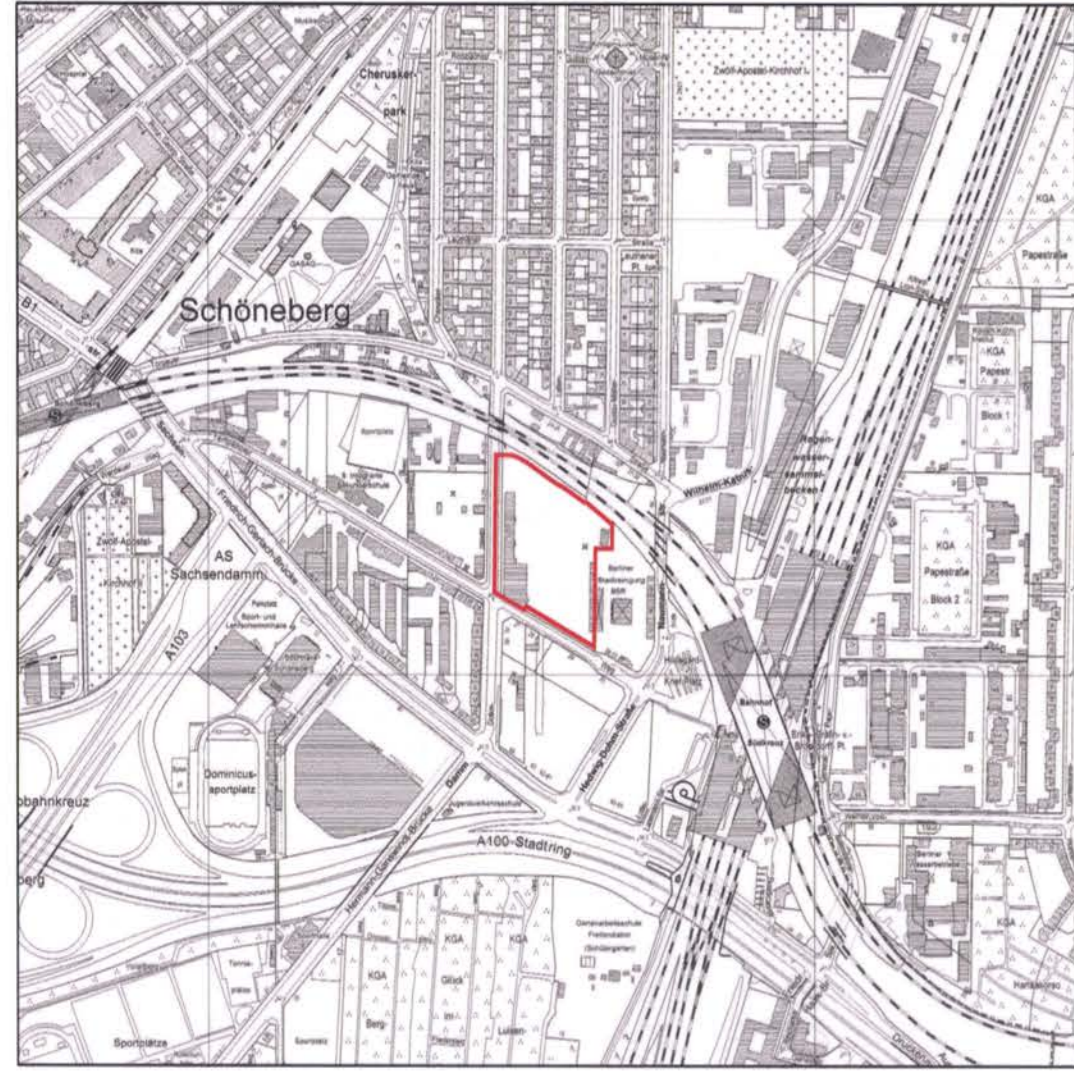


Übersichtskarte M 1:10.000



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

- In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Räume für freie Berufe sowie
 - Kindertagesstätten.
 Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer in der Hauptzeichnung festgesetzten Oberkante von 67,1 m über NHN und einer in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN sind nur Wohnungen für Studierende und Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen und Gemeinschaftsräume für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 62,7 m über NHN ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 850 m² nur die Nutzung als Kindertagesstätte zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN ist nur die Nutzung als Gemeinschaftspavillon für die Bewohnerschaft und Kita des Vorhabengebiets zulässig.

- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Betrieb,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (Baukörperausweisung). Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 zulässigen Umfang ist zulässig. Abweichend von der Baukörperausweisung wird für die überbaubare Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN eine zulässige Grundfläche von 90 m² festgesetzt.
- Die festgesetzten Oberkanten von 48,2 m, 49,1 m, 51,6 m, 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,4 m überschritten werden.
- In den Vorhabengebieten können Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Der maximal zulässige Anteil an der Dachfläche des obersten Geschosses beträgt im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ 10 % und im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ 25 %.
- In den Vorhabengebieten können Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Eingangsbereichen und sonstigen vortretenden Bauteilen bis zu der dafür festgesetzten Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile höchstens die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Ein Vortreten von Terrassen ist bis zu der festgesetzten Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile zulässig.

- Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich des 3. bis 6. Vollgeschosses (von 50,6 m bis 66,1 m über NHN) ein Vortreten des Gebäudes um bis zu 0,85 m vor die Baugrenze zulässig.

Weitere Arten der Nutzung

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen. Anlagen für die Lüftung und Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange eine Fläche von max. 3 m² je Lichtschacht und max. 7 m² je Lüftungsanlage nicht überschritten wird.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, B2, B3, B4, B1 ist die Errichtung einer eingeschossigen Fahrradgarage sowie einer automatisierten Paketstation mit einem Umfang von insgesamt max. 100 m² Grundfläche zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Feldes C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung einer befestigten Platzfläche mit einem Umfang von insgesamt max. 220 m² zulässig.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,reb}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Bettenräumen in Krankenstationen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Betroffen sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ alle Fassaden, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind; im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ die westliche, südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach Norden ausgerichtet sind. Die Bestimmung der erf. $R_{w,reb}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämmmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{T,N}$ und für die Nacht $L_{N,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in allen Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm sind die Wände oberhalb von 1,0 m über Fahrplattenniveau und die Decken der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen schallabsorbierend auszuführen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ bis zu einer Entfernung von 45 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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.

Grünfestsetzungen

- Die Fläche zum Anpflanzen ist mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der unterirdischen Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen sowie eine Grundfläche von 35 m² nicht überschreiten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,8 m betragen und darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Treppen, Fahrradstell- und Müllplätze sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.
- Im Bereich des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbäum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Im Bereich der Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

- Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D1, D2, D3 und D4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

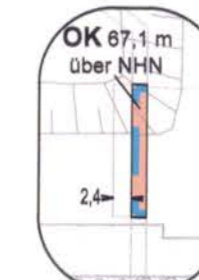
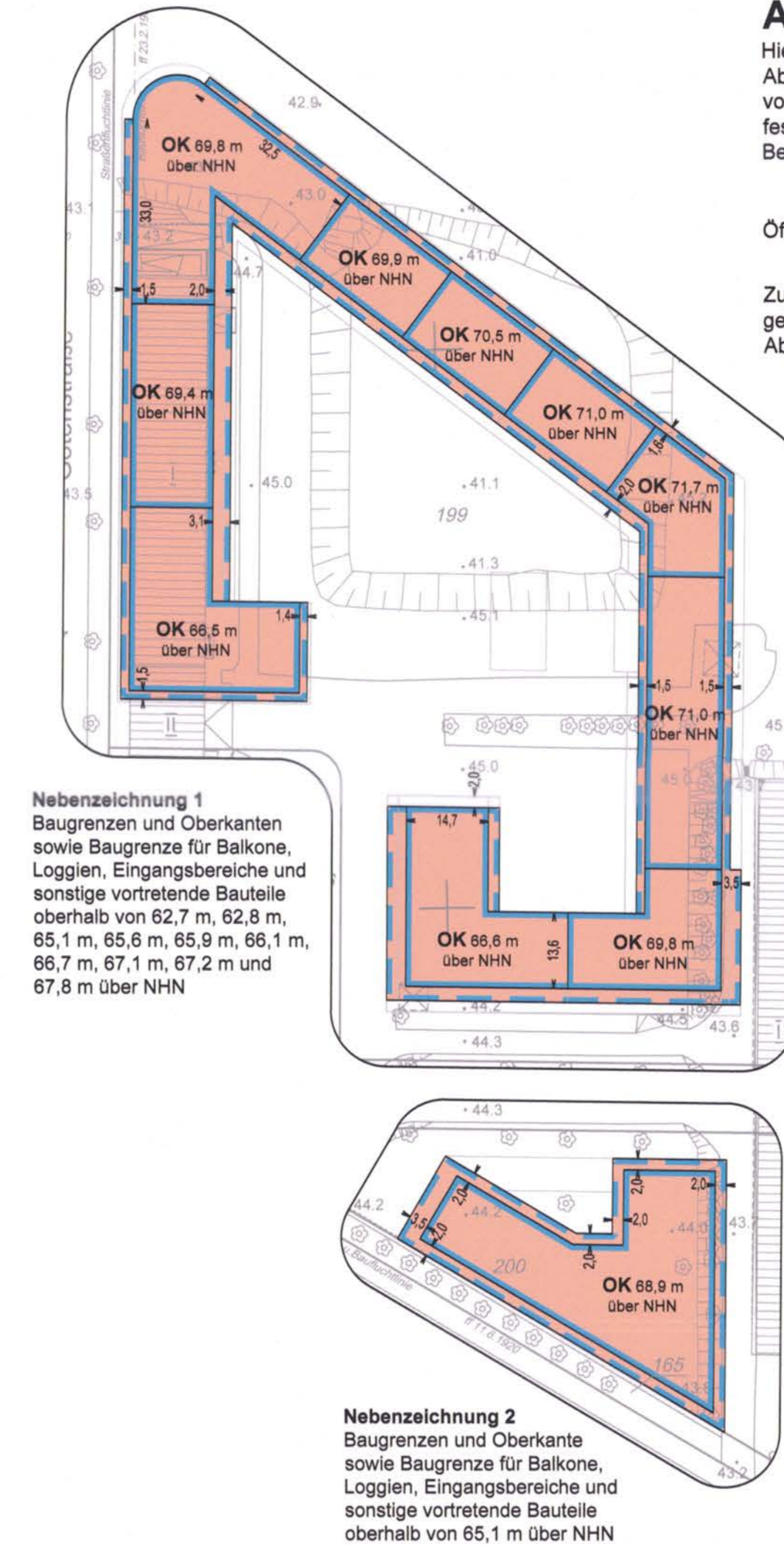
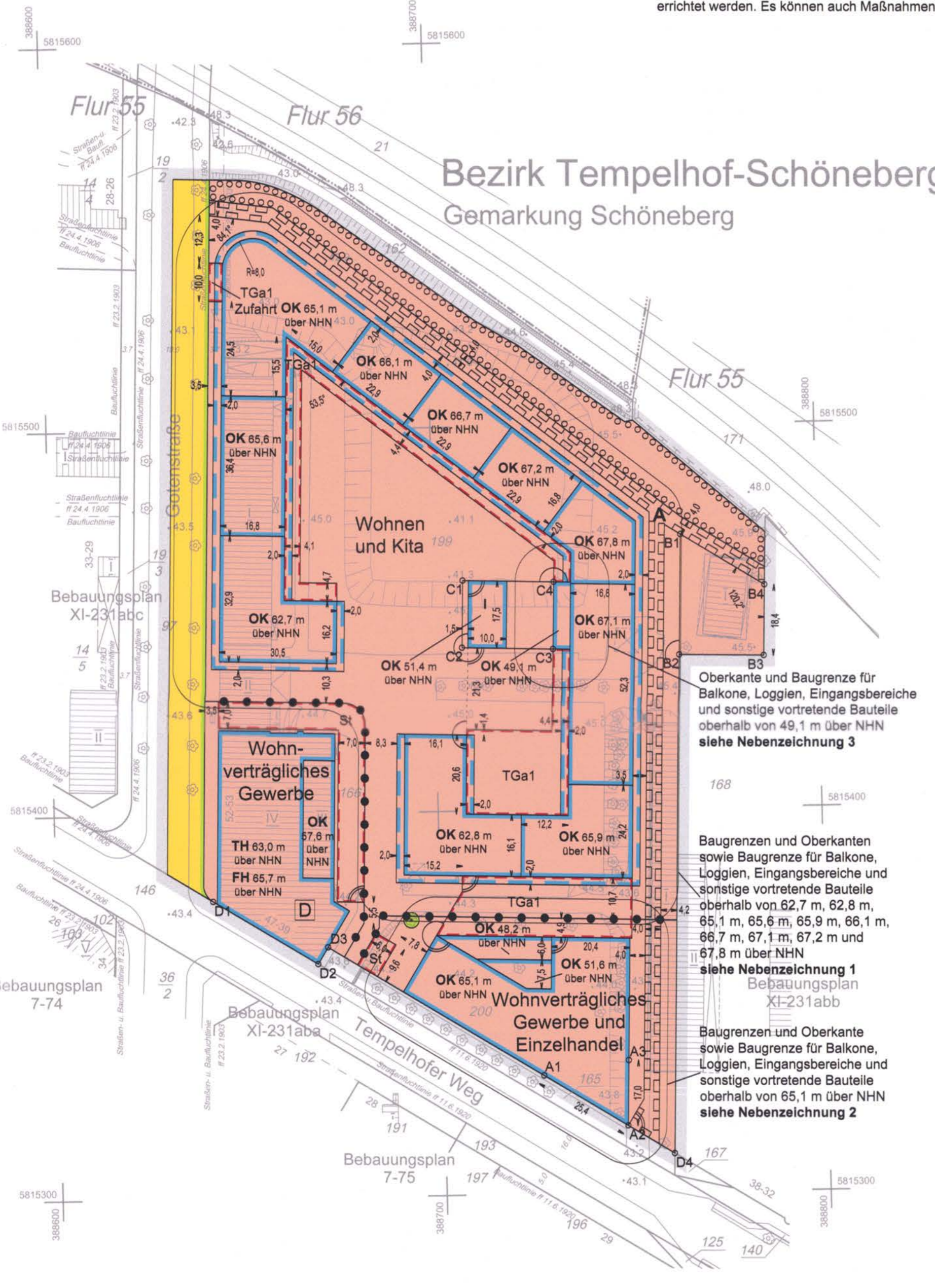
Die entlang der Gotenstr. verlaufende Einfriedung ist Bestandteil des mit der Ob.-Dok.-Nr. 09066705 in die Berliner Denkmaldatenbank eingetragenen Baudenkmals („BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“).

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE, festgesetzt am 07.07.2020, übereinstimmt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 13.12.2019 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Nebenzeichnung 3
Oberkante und Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile oberhalb von 49,1 m über NHN

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen und Oberkanten sowie Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile oberhalb von 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN

Nebenzeichnung 3
Oberkante und Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile oberhalb von 49,1 m über NHN

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen und Oberkanten sowie Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile oberhalb von 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN

Nebenzeichnung 2
Baugrenzen und Oberkante sowie Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile oberhalb von 65,1 m über NHN

Maßstab 1 : 1.000

Der Vorhabenplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planunterlage: Flurkarte/Messungen Stand April 2017 (Aktualisierung Flurkarte: Oktober 2017) Koordinatensystem ETRS89

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 15.11.2017

gez. Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE

für die Grundstücke Gotenstr. 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung

Vorhabenbezeichnung	mit Bezeichnung	Symbol
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	n.s.	I
Baugrenze	n.s.	—
Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile	n.s.	—
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	n.s.	TH 63,0 m über NHN
Trachhöhe	n.s.	FH 65,7 m über NHN
Firsthöhe	n.s.	OK 67,8 m über NHN
Oberkante	n.s.	OK 67,8 m über NHN
Straßenverkehrsfläche	n.s.	—
Straßenbegrenzungslinie	n.s.	—
Einteilung von Bäumen	n.s.	—
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	n.s.	—
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	n.s.	—
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	n.s.	—
Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche	n.s.	—
Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	n.s.	—
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	n.s.	—
Nachrichtliche Übernahme von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	n.s.	—

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Bauelementen und Dächern	—
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	—	—
Parkhaus	—	—
Unterirdisches Bauwerk (Bauwerk) (z.B. Tiefgarage)	—	—
Brocke	—	—
Gewässer	n.s.	—
Gebäudehöhe, Straßenhöhe	n.s.	—
Laubbäum, Nadelbaum	n.s.	—
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	n.s.	—
Schornstein	n.s.	—
Zaun, Hecke	n.s.	—
Hochspannungsmast	n.s.	—
Landsprenglinie (Bundesland)	n.s.	—
Baugrenze	n.s.	—
Ortsmittele	n.s.	—
Gemarkungsgrenze	n.s.	—
Flurgrenze	n.s.	—
Flurstücksgrenze	n.s.	—
Flurstücknummer, Flurstücknummer	n.s.	60, 96 Flur 214
Grundstücknummer	n.s.	48A
Mauer, Stützmauer	n.s.	—
Bordsteine	n.s.	—
Baulinie, Baugrenze	n.s.	—
Straßenbegrenzungslinie	n.s.	—

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungspläne (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BOB: I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BOB: I S. 1057) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BOB: I S. 58) in der Fassung vom 4. Mai 2017 (BOB: I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 18. Oktober 2017
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
gez. Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat
gez. A. Baldow
Stellv. Fachbereichsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 19.12.2017 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 17.08.2020 beschlossen. Berlin, den 22.06.2020

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
gez. Rathke-Hecker
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 07.07.2020

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
gez. i.V. Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeisterin
gez. Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 16.07.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 614 verkündet worden.