

# Bebauungsplan 7-83

für die Grundstücke  
Meraner Straße 31/35, Am Mühlberg 2/4, 12, eine Teilfläche des Grundstücks  
Badensche Straße 55, Innsbrucker Straße 12-13, Steinacher Straße 2/6, Am  
Mühlberg 5, die Grünfläche zwischen Meraner Straße und Am Mühlberg  
(Flurstück 67/12) sowie die Steinacher Straße  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

## Übersichtskarte 1 : 10 000



- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Linien **A-B-C-D-E-F-G, H-J** oder **K-L-M-N** orientiert sind, 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 Außenbauten Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
  - Im Geltungsbereich dieses 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.

- Grünordnerische Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind mindestens 60 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNutzungsverordnung.

- Sonstiges
- 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.

**Hinweise**  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 05.07.2022 empfohlen.

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Maß der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **„Freizeitstätte“** wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und 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 0,5 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Oberkanten einzelne Dachaufbauten und technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 55 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und in einem Winkel von maximal 45° – gemessen an den Außenwänden (allseitig) – zurückbleiben.

### Überbaubare Grundstücksfläche

- Für die baulichen Anlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche **a** kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer bis zu einer Höhe von 45,6 m ü. NN, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der BauNutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen unterschritten wird.
- Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** – mit Ausnahme der auf der überbaubaren Grundstücksfläche **a** zulässigen baulichen Anlage – kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der BauNutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens drei Fünftel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen unterschritten wird.
- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Fläche **St** unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- In der Fläche **St** können ausnahmsweise Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

### Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum

- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** dürfen auf den überbaubaren Grundstücksflächen **b, c** und **d** nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30,0 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen oder mit einem geringeren Anteil an förderungsfähigen Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen **b, c** und **d** erbracht wird.

### Verkehrsfläche

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

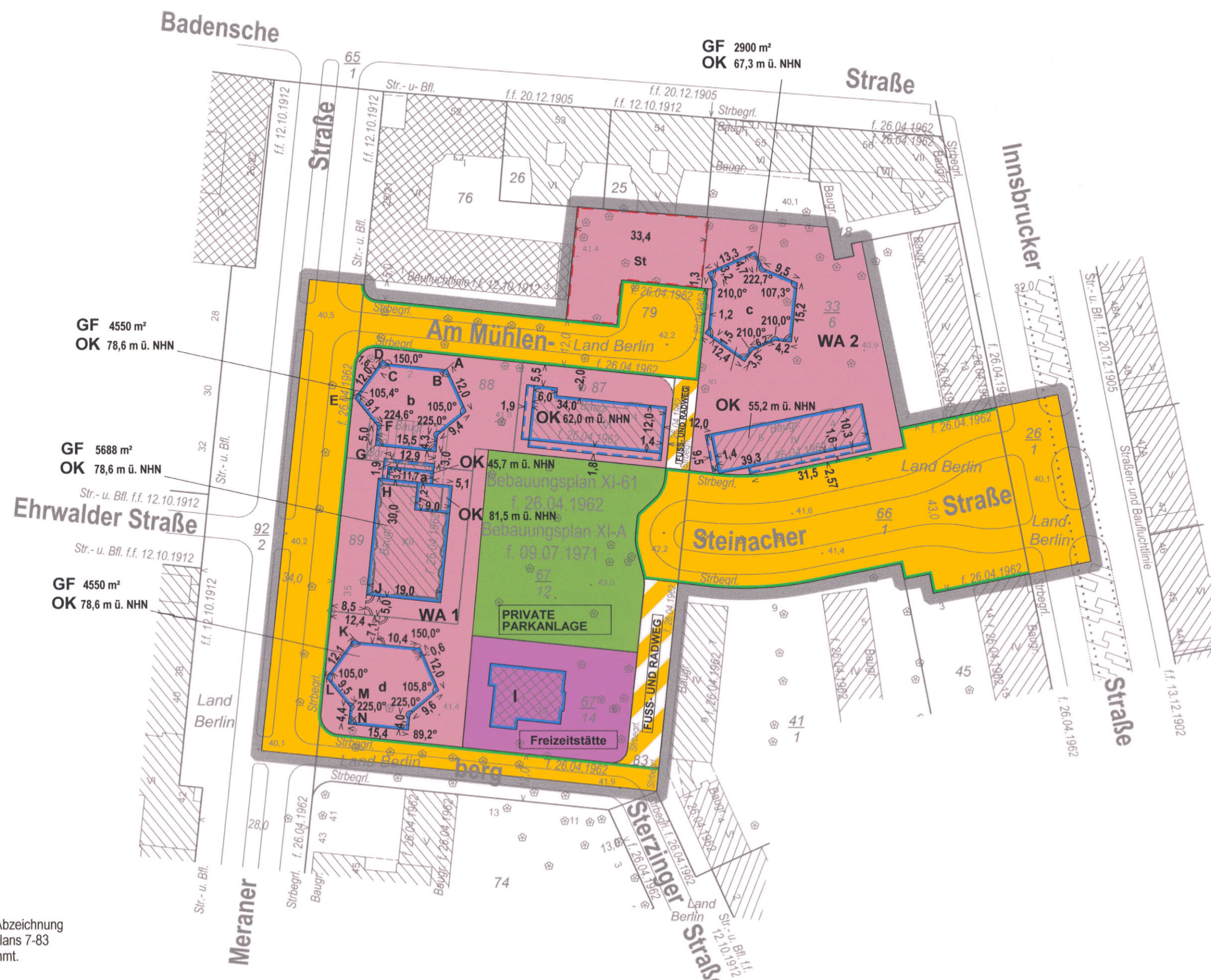
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-83 festgesetzt am 17.01.2023, übereinstimmt.  
Berlin, den 24.02.2023

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Fachbereich Vermessung und Geoinformation



Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1 000  
Landeskoordinatensystem ETRS 89 / UTM Zone 33  
Stand Januar 2020

7-83



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Grundflächenzahl	Gründfläche
Kleinstedlungsgebiet (§2 BauNVO)	KS	z.B. 0,4	z.B. GR 100 m²
Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)	WR		
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA		
Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)	WB		
Dorfgebiet (§5 BauNVO)	MD	als Höchstmaß	z.B. III
Mischgebiet (§6 BauNVO)	MI	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)	BU	zwingend	z.B. III
Kerngebiet (§7 BauNVO)	MK		
Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE		
Industriegebiet (§9 BauNVO)	GI		
Sondergebiet (Erholung) (§10 BauNVO)	SO		
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)	SO		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)	WR	z.B. 2wo	
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GF	z.B. 0,7	
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	GF	z.B. 0,9 bis 0,7	
Geschossfläche als Höchstmaß	GF	z.B. GF 500 m²	
Baumassenzahl als Mindest- und Höchstmaß	GF	z.B. GF 400 m² bis 100 m²	
Baumasse	BM	z.B. BM 4000 m²	

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Freizeitstätte	Freizeitstätte
Jugendfreizeithaus	Jugendfreizeithaus

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche
Private Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt	Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt	Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Höhenlage Oberkante Straße	Höhenlage Oberkante Straße

#### Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Parkanlage	Öffentliche Parkanlage
Private Dauerkulturgärten	Private Dauerkulturgärten

#### Flächen für die Landwirtschaft

Wasserflächen	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	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzung Bäume	Anpflanzung Bäume
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen
Straucher	Straucher
Sichtflächen	Sichtflächen
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung Bäume	Erhaltung Bäume
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen
Straucher	Straucher

#### Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze	Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
Garagen	Garagen
Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen
Garagengebäude mit Dachstellplätzen	Garagengebäude mit Dachstellplätzen
Tiefgaragen	Tiefgaragen
Gemeinschaftstiefgaragen	Gemeinschaftstiefgaragen
Gemeinschaftsanlagen	Gemeinschaftsanlagen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	Besonderer Nutzungszweck von Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Arcade	Arcade

#### Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche	Wasserfläche
Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiete
Landschaftsschutzgebieten	Landschaftsschutzgebieten
Flächen mit Naturdenkmälern	Flächen mit Naturdenkmälern
Naturdenkmal	Naturdenkmal
Bahnanlage	Bahnanlage
Straßenbahn	Straßenbahn

#### Eintragungen als Vorschlag

Sonstige Eintragungen	Sonstige Eintragungen
Hochstraße	Hochstraße
Tiefstraße	Tiefstraße
Brücke	Brücke
Künftige Industriehäfen	Künftige Industriehäfen

#### Planunterlage

Grenze von Berlin	Grenze von Berlin
Bezirksgrenze	Bezirksgrenze
Ortsbezirksgrenze	Ortsbezirksgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Mauer	Mauer
Zaun, Hecke	Zaun, Hecke
Überirdige Versorgungsanlage	Überirdige Versorgungsanlage
Bauweise, Baugrenze, Baufluchtlinie	Bauweise, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze	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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2021  
**Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung und Geoinformation	Hopp	Jörn Oltmann	Bezirksstadtrat	Carrasco	Amtsleiterin
---	------	--------------	-----------------	----------	--------------

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 14.12.2022 beschlossen.  
Berlin, den 09.01.2023

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

Andreas Baldow	Fachbereichsleiter(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 17.01.2023  
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Jörn Oltmann	Bezirksbürgermeister	Angelika Schöttler	Bezirksstadträtin
--------------	----------------------	--------------------	-------------------

Die Verordnung ist am 28.01.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 19 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis