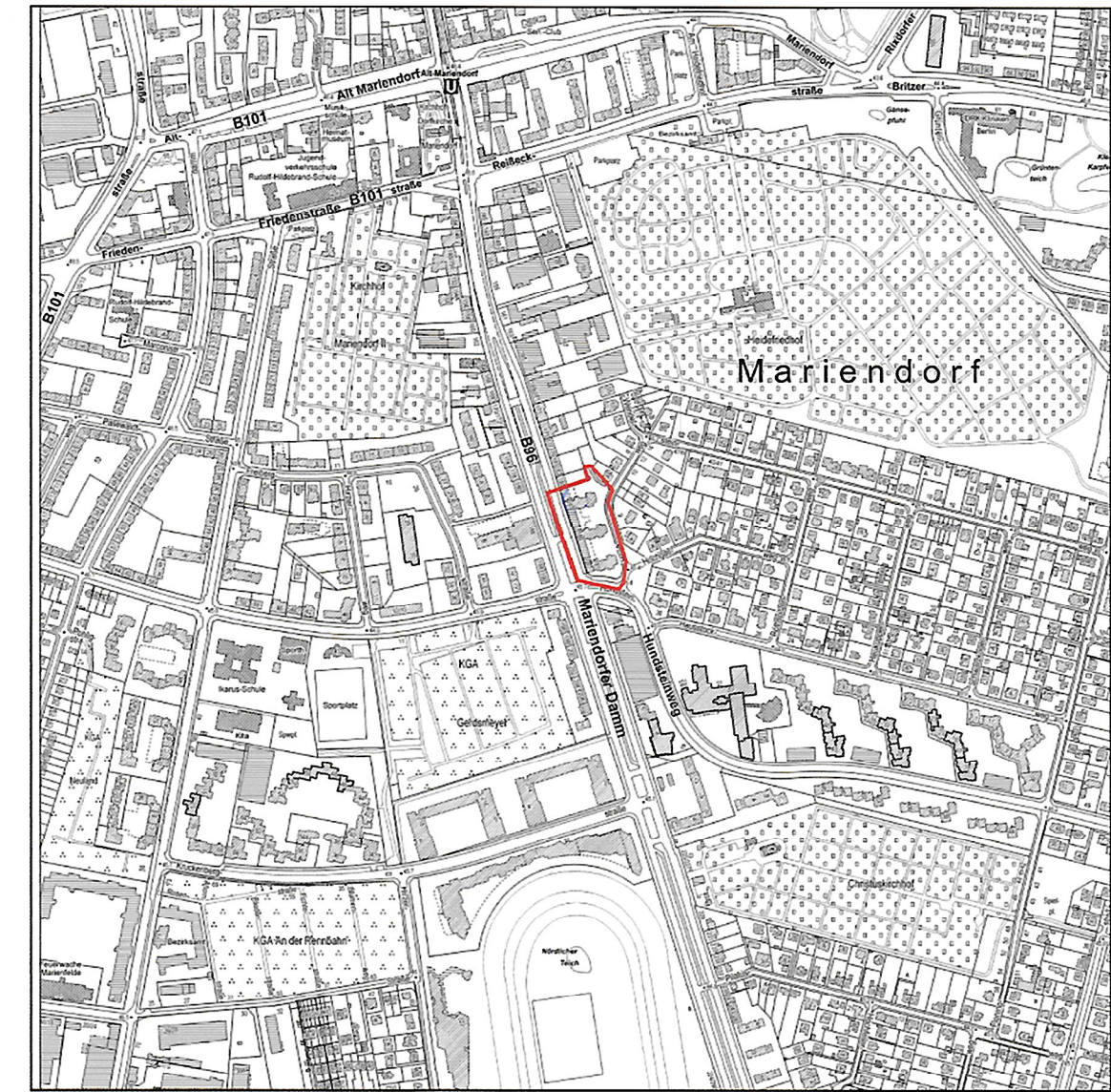


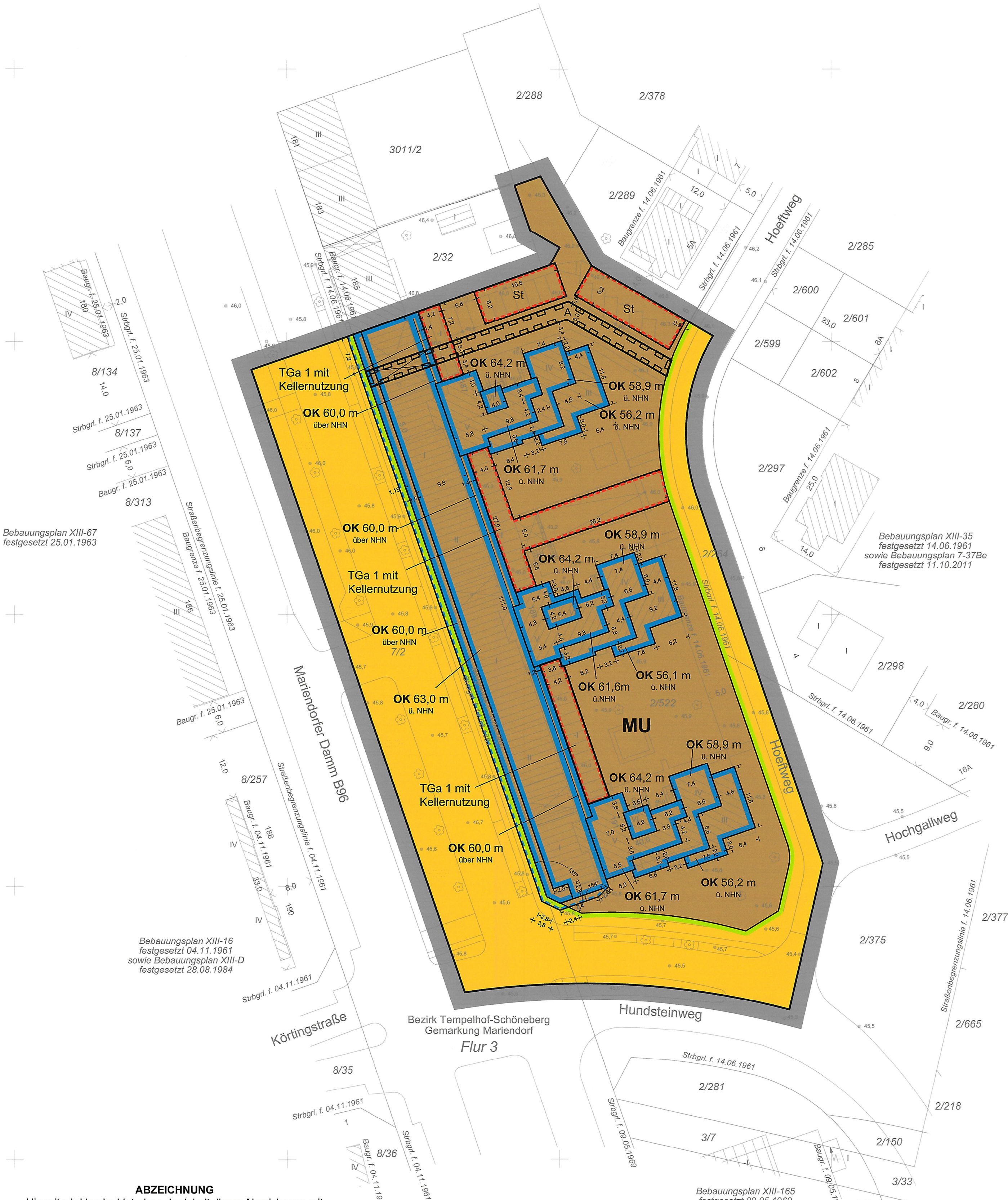
Übersichtskarte 1 : 10 000



Quelle: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000, veröffentlicht am 17.06.2020

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Urbanen Gebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m² und mit einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Urbanen Gebiet ist vom zweiten bis fünften Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen für Erker und verglaste Vorbauten bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms oder Hundsteinwegs 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 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 teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Alten- und Pflegeheimen (Tagespflege),
 - 35 dB(A) in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeiten 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs 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 Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang des Mariendorfer Damms hoch schallschaltend auszuführen.
- Im Urbanen Gebiet sind mindestens 70 von Hundert der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege / Zufahrten / Stellplätze / Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



ABZEICHNUNG
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE, festgesetzt am 28.11.2023 übereinstimmt.
Berlin, den 12.12.2024

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 17.02.2021 sowie vom 17.01.2022 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Knut Seibt Stand Februar 2017, aktualisiert Juli 2020

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 26.10.2020

gez. Seibt
Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7- 86 VE

für das Grundstück
Mariendorfer Damm 187/189/191

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-86 VE vom 26.10.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dessen Inhalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das urbane Gebiet sowie diejenigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die bis zur Baugrenze für Erker und verglaste Vorbauten überbaut werden können.

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Urbanes Gebiet	MU
Baugrenze	
Baugrenze für Erker und verglaste Vorbauten	
Höhe baulicher Anlagen zu einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante	z.B. OK 56,2 m ü. NHN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	St
Tiefgarage mit Kellernutzung (mit Angabe der Geschosse)	TG 1 mit Kellernutzung

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Mit Gehrechten zu belastende Fläche	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Durchfahrt	
Wirtschafts- Industriegebäude oder Garage		
Parkhaus		
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	
Brücke		
Gewässer		
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. 35,4	
Laubbaum, Nadelbaum	in m über NHN	z.B. 35,4
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D., 2.N.D.
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		
Landesgrenze von Berlin		
Bezirksgrenze		
Ortsteilgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60.969, Flur 10	
Grundstücksnummer	z.B. 49 A	
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
Baulinie, Baugrenze		
Straßenbegrenzungslinie		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 22.10.2020

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. J. Oltmann
Bezirksstadtrat

gez. Rathke-Hecker
Fachbereichsleitung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit 09.11.20 bis einschließlich 08.12.20 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 15.11.2023 beschlossen. Berlin, den 17.11.2023

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

gez. A. Baldow
Amtsleiter (v)

Berlin, den 28.11.2023

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

gez. Eva Majewski
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.12.23 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 395 verkündet worden.