



Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

- Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage.
Zulässig sind
- Geschäfte und Büros,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 6.000 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- öffentlich nutzbare Stellplätze sowie
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte gesamte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf 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 1,0 überschritten werden.
- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um 3 m überschritten werden.
- Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (A) wird wie folgt festgesetzt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.
- Innerhalb der Flächen mit einer festgesetzten Oberkante von 34,93 m ü. NHN und 35,03 m ü. NHN darf die festgesetzte Oberkante durch Einfriedungen und Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Vorhabengebiet 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Straßenbegrenzungslinie resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,rea}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,rea} 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 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_z und für die Nacht L_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 Lärm sind die Wände ab 2,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Boden) und die Decken von Tiefgaragenzufahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 620 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,09 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Vorhabengebiet ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 56,1 m ü. NHN nur als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel zwischen 50° und 65° zulässig.
- 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.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-89 VE, festgesetzt am 14.06.2022, übereinstimmt.

Berlin, den 01.09.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 22.09.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Bebauungsplan XI-24
f. 18.03.1971

Bebauungsplan XI-203
f. 20.06.2006

Bebauungsplan 7-13Bb
f. 07.12.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-89 VE

für das Grundstück Passauer Straße 1-3
 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-89 VE vom 07.01.2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

| Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen | |
|---|------------------------|
| Vorhabengebiet, Zweckbestimmung | BÜRO, EINZELHANDEL |
| Baugrenze | — |
| Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß | z. B. OK 46,0 m ü. NHN |
| Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß | z. B. TH 56,1 m ü. NHN |
| Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TGa) mit Angabe der Geschosse | TG 5 |
| Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | — |
| Verkehrsflächen | |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | — |
| Straßenbegrenzungslinie | — |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | — |

Planunterlage

| | | |
|--|------------------|----------------------------------|
| Wohn- oder öffentliches Gebäude | mit Dachstuhl | Grenze von Berlin |
| Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage | mit Geschosshöhe | Bezirksgrenze |
| Parkhaus | | Ortsbezugsfläche |
| unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) | | Gemarkungsgrenze |
| Brücke | | Fluglinie |
| Gewässer | | Flurstücksgrenze |
| Geländehöhe, Straßenhöhe | | Flurstücknummer, Flurstücknummer |
| Laubbäum, Nadelbaum | | Grundstücksummer |
| Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) | | Mauer, Stützmauer |
| Schornstein | | Bordkante |
| Zaun, Hecke | | Baulinie, Baugrenze |
| Hochspannungsmast | | Straßenbegrenzungslinie |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808).

Aufgestellt: Berlin, den 07.01.2021
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen
 Stadtentwicklungsamt

Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 gez. Jörn Oltmann
 Bezirksamtsrat
 gez. Andreas Baldow
 Fachbereichsleiter (v)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 öffentlich ausgelegt.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit einem Deckblatt vom 22.09.2021 erneut in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 22.11.2021 öffentlich ausgelegt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 22.09.2021 am 18.05.2022 beschlossen.

Berlin, den 01.06.2022
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

gez. Andreas Baldow
 Fachbereichsleiter (v)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 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 14.06.2022
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Jörn Oltmann
 Bezirksbürgermeister
 gez. Angelika Schöttler
 Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 22.06.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 371 verkündet worden.

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
 Berlin, den 20.08.2020

gez. Rek
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-89 VE

Maßstab 1:500



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Juli 2020 und Ergänzungsmessungen Stand vom Juli 2020
 Koordinatenbezugssystem ETRS 89