



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle nicht zulässig.
1.3 In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.4 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 1.5 bleiben hiervon unberührt.
1.5 Im Gewerbegebiet GE4 können auf der Fläche N1-N2-N3-N4-N1 bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sind:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Bürozwecke,
behalten wird. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.
Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche die Schwelle der Großfächigkeit nicht überschreitet.
1.6 In den urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.7 In urbanen Gebieten MU1 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
1.8 In urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
1.9 In den urbanen Gebieten sind mindestens 11.530 m² der Geschosfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
1.10 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" dienen vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie von Wohnungen.
Zulässig sind:
1. großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie
- Organisationsmittel für Bürozwecke,
2. Wohngebäude,
3. Räume für die freie Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Dienstleistungsbetriebe sowie
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wohnungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO2 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur zulässigen Grundfläche 0,57. Im Sondergebiet SO1 sind nur Einzelhandelsflächen zulässig, die den im Sondergebiet SO2 zulässigen Verkaufsflächen entsprechen (z. B. Erschließungs- und Lagerflächen).
1.11 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind insgesamt höchstens 19.640 m² der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
2.1 In den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind in den urbanen Gebieten und in den Sondergebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- 2.3 Für bauliche Anlagen in den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und im Gewerbegebiet GE1 kann ausnahmsweise für Balkone, Erker und Terrassen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 75 m² im SO1, 150 m² im SO2, 270 m² im MU2, 625 m² im MU3, sowie 360 m² im GE1 bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
2.4 Für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE2 kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss für Balkone und Erker ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 370 m² bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
2.5 In den Sondergebieten SO1 und SO2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 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.
2.6 In den urbanen Gebieten MU2 und MU3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 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 0,7 überschritten werden.
2.7 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 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 0,9 überschritten werden.
2.8 In den urbanen Gebieten und Sondergebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.9 und 2.12 bleiben hiervon unberührt.

- 2.9 Im urbanen Gebiet MU3 können auf den Flächen A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 2.12 bleiben hiervon unberührt.
2.10 In den Gewerbegebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.11 und Nr. 2.12 bleiben hiervon unberührt.
2.11 Im Gewerbegebiet GE2 können auf der Fläche M7-M8-M9-M10-M7 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 50 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Dies gilt nicht für Schornsteine.
2.12 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
3. Weitere Arten der Nutzung
3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3.2 In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht im Gewerbegebiet GE2 für die Flächen M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1, Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer-Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer.
4. Immissionsschutz
4.1 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F5-F6-F1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B1-B3-B4, C1-C3-C4, D1-D3-D4 und im Sondergebiet SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K2-K3-K5 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 60,0 m über NNH errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

- 4.2 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche G1-G2-G3-G4-G5-G6-G1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C1-C3-C4, D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 65,0 m über NNH errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
4.3 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche H1-H2-H3-H4-H5-H6-H1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 60,0 m über NNH errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Sondergebieten SO1 und SO2 und den urbanen Gebieten MU2 und MU3
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durch Schallschuttfassaden 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.
4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Sondergebieten SO1 und SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A2-A3-A4-A5, B2-B3-B4-B5, C2-C3-C4-C5, D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4 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 der oben genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
4.6 Auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L5-L6-L1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 50,0 m über NNH zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schallschirmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
4.7 Zum Schutz vor Lärm sind im Sondergebiet SO1 entlang der Linie I9-H10 die Wände und Decken von Tiefgaragen- und aufzufahren bis zu einer Tiefe von 8,0 m innerseits hoch schallabsorbierend auszuführen.
4.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet MU3 schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Balthanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5. Grünfestsetzungen
5.1 In den urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
5.2 In den urbanen Gebieten - mit Ausnahme der Fläche A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 - und Sondergebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5.3 In den Baugebieten sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Durchschnitt mindestens 60 cm betragen und darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
5.4 Das innerhalb der urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3, der Sondergebiete SO1 und SO2 sowie der Gewerbegebiete GE1 und GE2 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mülde-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuführen und zu verickern.
6. Sonstige Festsetzungen
6.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "verkehrsberuhigter Bereich" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzenden und Besuchenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgänger- und Radfahrbereich" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6.3 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fuß- und Radweg" sowie "Stadtplatz" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Hinweis
Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.



Maßstab 1 : 1 000

Die Berichtigungen vom 10.06.2022 sind in diesen Plan eingearbeitet.

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-95 festgesetzt am 18.07.2023, übereinstimmt.

Berlin, den 09.08.2022

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 13.12.2022 und 02.06.2023.

(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Bebauungsplan 7-95

für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Zeichenerklärung

Table with columns for 'Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen' and various symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

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. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021.
Aufgestellt: Berlin, den 24.03.2022
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsammt Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Stadtentwicklungsammt Fachbereich Stadtplanung
gez. Hopp, Fachbereichsleiter, Bezirksstadträtin, stellv. Fachbereichsleiter
gez. Angelika Schüttler, stellv. Fachbereichsleiter
gez. Andreas Baldow, stellv. Fachbereichsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 12.07.2023 beschlossen.
Berlin, den 17.07.2023
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsammt Fachbereich Stadtplanung
gez. Andreas Baldow, stellv. Fachbereichsleiter
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 18.07.2023
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
gez. Matthias Streuckardt, stellv. Bezirksbürgermeister, Bezirksstadträtin
gez. Eva Majewski, stellv. Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am 29.07.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.275 verkündet worden.