

Übersichtskarte 1 : 5.000

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 „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohnungen,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,
 - Räume für freie Berufe,
 - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.
- Für die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung, zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Die gemäß textlicher Festsetzung 3 festgesetzte zulässige Grundfläche kann ausnahmsweise durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen insgesamt um 98 m² überschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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 Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Rathausstraße, der Ullsteinstraße und den Linien zwischen den Punkten a1-a2, a2-a3, a3-a4 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w,ext} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor 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 außen für den Tag L_T und für die Nacht L_N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

Maßstab 1:500



Planunterlagen: Flurkarte / Messungen
Stand: Januar 2019
Lagesystem: Koordinatensystem ETRS 89

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-97 VE, festgesetzt am 08.11.2022, übereinstimmt.

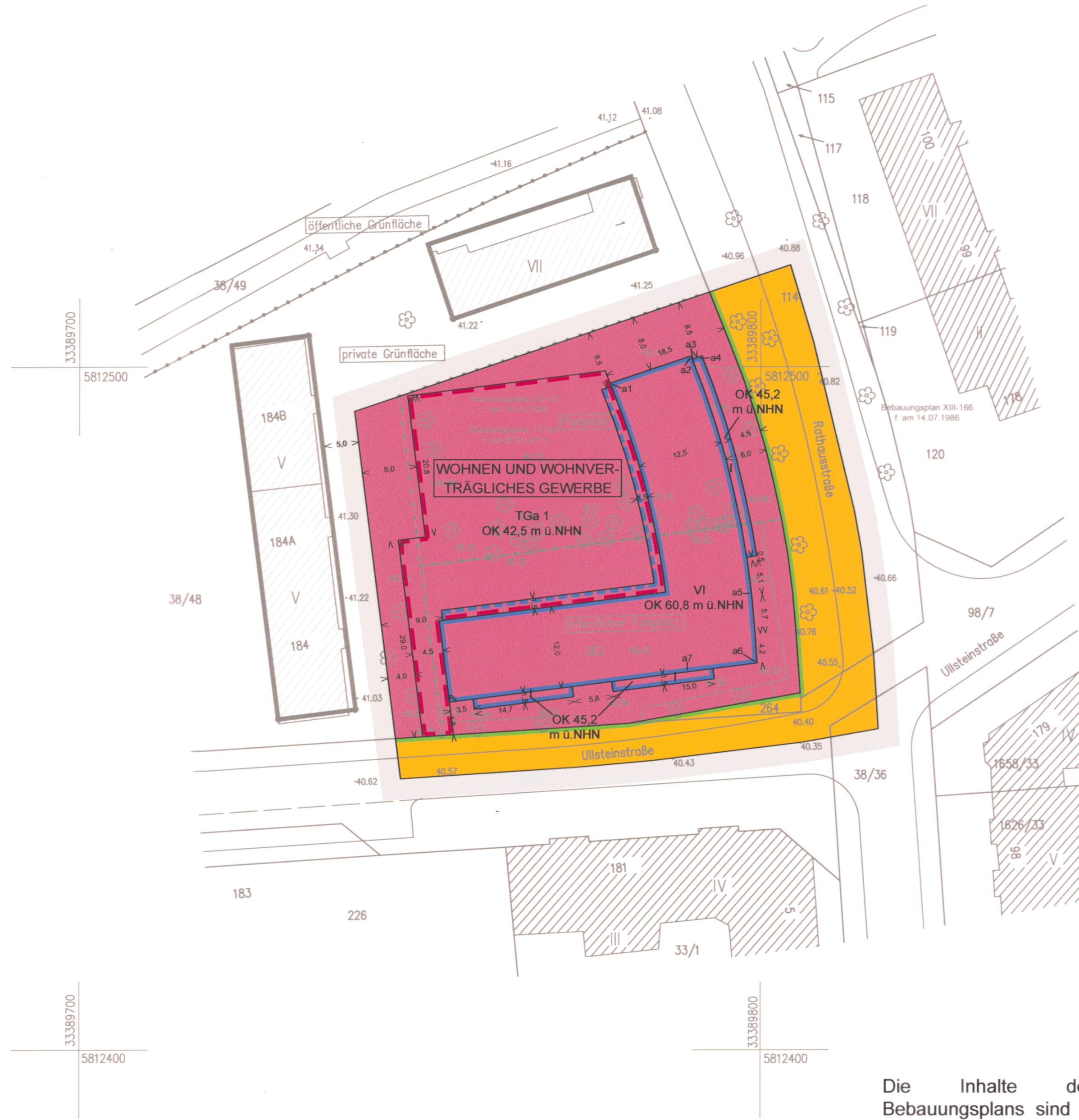
Berlin, den 2.3.23

Handwritten signature



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 03.09.2021 sowie das 2. Deckblatt vom 20.06.2022 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

für eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-97 VE vom 25.09.20 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Vorhabengebiet, Zweckbestimmung	WOHNEN
Baugrenze	
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z. B.	OK 46,0 m ü. NHN
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B.	I
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichung	
Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen (TGa) mit Angabe der Geschosse	TGa

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
---	--

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude		Grenze von Berlin	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsbezugsfläche	
unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
z. B. Tiefgarage		Flurgrenze	
Brücke		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Flurstücksummer, Flurstücksumme	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Grundstücksummer	
Laubbau, Nadelbaum		Mauer, Stützmauer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Baukante	
Schranke		Baukante, Baugrenze	
Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie	
Hochspannungsmast			

Die vorliegende 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. 1806).

Aufgestellt: Berlin, den 10.09.2020
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

gez. Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Rathke-Hecker
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.09.20 bis einschließlich 28.10.20 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.10.22 beschlossen.

Berlin, den 26.10.22
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. 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 08.11.2022
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

gez. Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 18.11.22 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 603 verkündet worden.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe".

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 16.09.2020

gez. Walk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur