

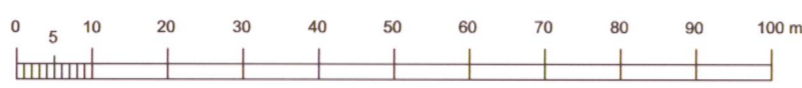
Übersichtskarte (Karte von Berlin - K5 Farbausgabe) Maßstab 1 : 10000

### Textliche Festsetzungen

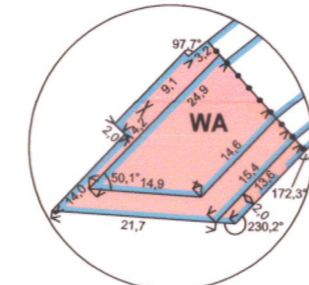
- Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die unter Berücksichtigung der Grundflächen von baulichen Anlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung ermittelte Grundflächenzahl darf 0,66 bezogen auf das gesamte Baugebiet nicht überschreiten.
- Innerhalb der mit dem Buchstaben "A" bezeichneten überbaubaren Fläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 68,5 m ü NHN und in den Flächen mit der Bezeichnung "B" bis zu 65,5 m ü NHN ausnahmsweise für untergeordnete Treppentürme und Aufzugsschächte zulässig.
- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Staffelgeschosses und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.
- Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Balkone und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall kann der Umfang von 50 vom Hundert überschritten werden, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Länge der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Herstellung von Spielflächen südlich der mit "Kita" gekennzeichneten überbaubaren Fläche innerhalb der mit "Lärmschutzwand" gekennzeichneten Fläche ein baulich geschlossenes, durchgehendes Lärmschutzbauwerk mit einer Schalldämmung  $D_{Lk}$  von mindestens 25 dB zu errichten. Die Anlage darf eine Höhe von 48,0 m ü NHN nicht überschreiten und ist beidseitig zu begrünen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
  - 45 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-h-j und b2-c2-d2-e2,
  - 40 dB entlang der Linien a-b und j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w sowie a2-b2 und e2-f2-g2-h2-i2-j2-k2-l2-m2 aufweisen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen und in der Kita sowie für Unterrichtsräume ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-h und b2-c2 aufweisen.

# 7-65 VE

Maßstab 1 : 1000  
(im Papierformat A1)



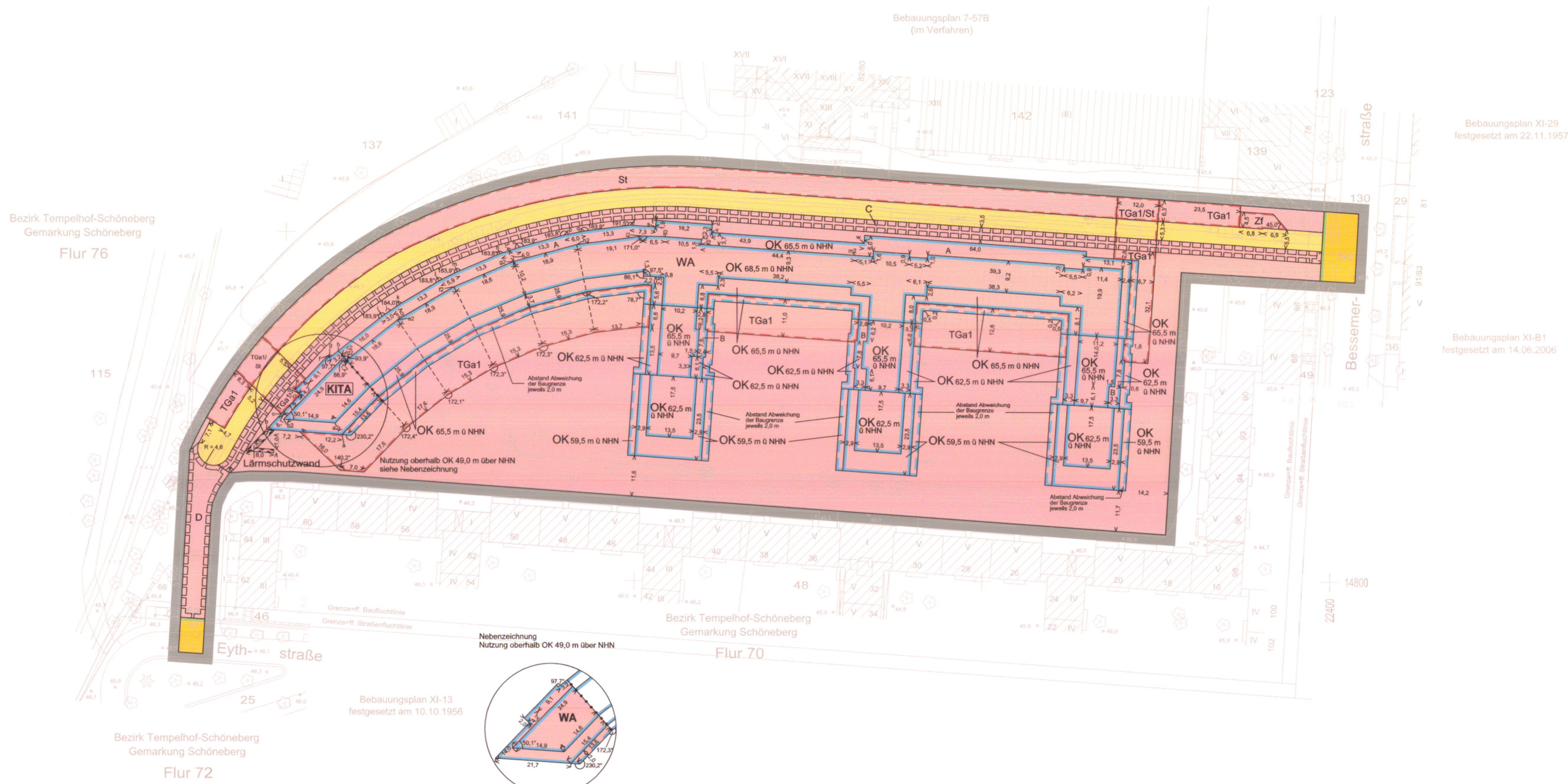
Planunterlage: Lageplan ÖbVI Seib 1 : 1000  
Stand: 11.04.2016



### Hinweise

- Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 16-18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

- Zum Schutz vor Lärm muss in dem durch die Nebenzeichnung bestimmten allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in Wohnungen muss mindestens ein zum Hof orientiertes Fenster haben oder einen baulich geschlossenen, belüftbaren Vorbau vor mindestens einem Fenster.
- Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen und in der Kita in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die entlang der privaten Verkehrsfläche orientiert sind, durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
- 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.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.
- Auf den nicht überbaubaren, gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind Gehölzflächen von mindestens 158 m<sup>2</sup> anzulegen. Die einzelnen Gehölzflächen müssen dabei mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 590 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Art Carpinus betulus (Hainbuche) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Fläche mit der Bezeichnung "C" ist in einer Mindestbreite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die private Straßenverkehrsfläche und die Fläche mit der Bezeichnung "D" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
- Im Bereich des 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 vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 04. Juli 2017  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Knut Seibt  
Stand: 28.04.2016

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 13.06.2017 übereinstimmt.

Berlin, den 04. Juli 2017  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-65 VE

für das Grundstück  
Bessemerstraße 84, Eythstraße 66  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg

### Zeichenerklärung

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

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**  
Zweckbestimmung Kita **KITA**

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt  
Oberkante als Höchstmaß z. B. **OK 68,5 m über NHN**

Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)  
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen

Verkehrsflächen  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
private Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen  
Umgrenzung von Flächen für  
Tiefgarage mit 1 Geschoss **TGa1**  
Zufahrt **Zi**  
Stellplätze **St**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude	Baugrenze
Wohn- oder Garage	Baufläche
Freizeitanlagen	Gemeindegrenze
Unvollständiges Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Flurstücksgrenze
Brücke	Flurstückskennung, Flurstücknummer
Geländehöhe, Straßenhöhe	Grundstücknummer
Laubbaum, Nadelbaum	Mauer, Stützmauer
Nadelbaum (Laub-/Nadelbaum)	Baufläche
Schornstein	Baufläche, Baugrenze
Zaun, Hecke	Stellenbegrenzungslinie
Hochspannungsleitung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Aufgestellt: Berlin, den 22.04.2016  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2.5.16 bis einschließlich 1.6.16 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 17.5.17 beschlossen.  
Berlin, den 18.5.17  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 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 13.6.17  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 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 13.6.17  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
gez. Angelika Schötter  
Bezirksbürgermeisterin  
gez. Jörn Olmann  
Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 24.6.17 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 325 verkündet worden.