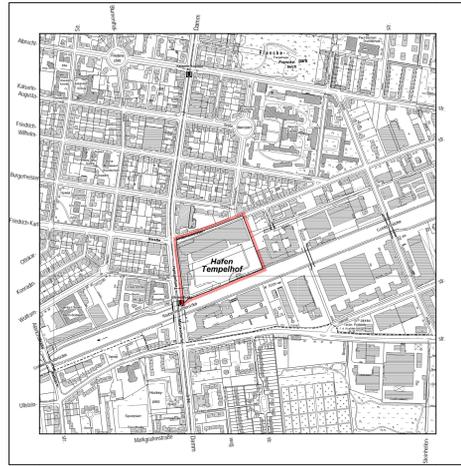


Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Das sonstige Sondergebiet 'Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum' dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetrieben sowie Einrichtungen der Gastronomie. Zulässig sind:
 - Einkaufszentrum, großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 19.500 m² bezogen auf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Einzelhandelsbetriebe,
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - Einrichtungen der Gastronomie,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche,
 - Vergnügungsorten, dies gilt nicht für die Schaulagerung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen, Einrichtungen dieser Art sind unzulässig,
 - Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche,
 - Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des sonstigen Sondergebietes dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen.

- Innerhalb der Wasseroberfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit, Erholung und Kultur sind Steganlagen, Pontons, Liegeplätze für Sportboote, Gastronomie- und Veranstaltungsschiffe, eine Handkurbelbühne und die Liegestelle eines Arbeitsschiffes des Wasser- und Schifffahrtsamtes zulässig. Die Nutzungen dürfen insgesamt maximal 25 % der privaten und der nachrichtlich übernommenen Wasseroberfläche im Plangebiet in Anspruch nehmen.

- Maß der baulichen Nutzung
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 41,1 m über NNH durch Rampen, Geländer und Attiken kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 42,1 m über NNH durch Rampen, Geländer, Lichtkuppeln und Attiken kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- Innerhalb der Fläche b ist eine Zufahrtsrampe mit einer Höhe von bis zu 42,7 m über NNH einschließlich der erforderlichen Stützmaße mit einer Höhe von bis zu 44,1 m über NNH zulässig.

- Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 55,0 m über NNH sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen einschließlich Treppenhäuser dienen, bis zu einer Höhe von 60,5 m über NNH zulässig, wenn sie zwischen den Punkten H und J mindestens 10,5 m, zwischen den Punkten J und K mindestens 6,0 m von der dem öffentlichen Straßenrand der Ordensmeisterstraße zugewandten Baugrenze zurückgesetzt sind, von der Straßenbegrenzungslinie zum Tempelhofer Damm einen Abstand von mindestens 22 m einhalten und einen Abstand von mindestens 15 m vom denkmalgeschützten Speichergebäude haben. Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Grundfläche von jeweils 150 m² und bis zu einer Höhe von 58,0 m über NNH sowie Brüstungen mit einer Höhe von bis zu 56,0 m über NNH sind auch direkt an den Baugrenzen zulässig.

- Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abfuhrtröge von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Grundfläche von bis zu 3.500 m² nicht überschreiten. Die entsprechenden Flächen sind nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.

- Innerhalb der Flächen c und d sind Brüstungen und andere Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von bis zu 47,0 m über NNH zulässig.

- Innerhalb der Fläche e sind oberhalb der festgesetzten Oberkante von 45,0 m über NNH ein Dachaufbau, der der Erschließung der Dachfläche dient (Treppentürme und Aufzugsanlagen) und als Spielgerät (Kletterturm) fungiert, bis zu einer Grundfläche von 100 m² und bis zu einer Höhe von 49,0 m über NNH sowie Spielgeräte zulässig. Ausnahmsweise kann ein zweiter Dachaufbau (Treppenturm) mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und einer Höhe von 48,5 m über NNH zugelassen werden.

- Die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von gepflasterten Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb der Fläche e kann ein Vortreten einer Treppenanlage bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Bauutzungsverordnung zugelassen werden.

- Innerhalb der Fläche f kann ein Vortreten einer Treppenanlage bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Bauutzungsverordnung zugelassen werden.

- Zwischen den Punkten E und F kann ein Vortreten einer Treppenanlage um bis zu 4,0 m zugelassen werden.

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen g und h ist die Errichtung jeweils eines Gebäudes für Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das jeweilige Gebäude darf eine Grundfläche von 250 m² und eine Höhe von 41,0 m über NNH nicht überschreiten.

- Zwischen den Punkten O und P kann ein Vortreten vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

- Weitere Arten der Nutzung

- Im sonstigen Sondergebiet sind maximal 600 Kfz-Stellplätze zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

- Die Grenze des Geltungsbereichs zwischen den Punkten ABCD ist entlang der Flurstücksgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- Inmisionsschutz

- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

- Grünfestsetzungen

- Die Flächen zum Anpflanzen (g und h) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen g und h sind insgesamt 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten, Wege und bauliche Anlagen. Eine Bepflanzung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässige Bepflanzungen sind zulässig.

- Auf der Fläche a (Pflanzfläche auf Straßenniveau) sind mindestens 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m zu pflanzen. Die Erdschicht muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

- Die überbaubare Fläche d und 25 % der überbaubaren Fläche c sind zu begrünen (Dachflächen). Die Erdschicht muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für erforderliche Erschließungsflächen und technische Einrichtungen.

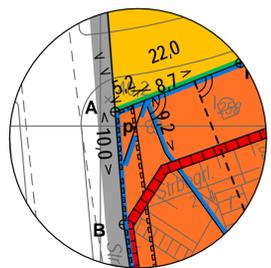
- Innerhalb der Flächen j und l ist eine Bepflanzung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und luftdurchlässige Bepflanzungen sind zulässig. Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Die Außenwandflächen zwischen den Punkten C und G, K und L sowie zwischen den Punkten M und N sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:
 - *Flemingia strobilifera 'engelmannii',
 - *Hedera helix.

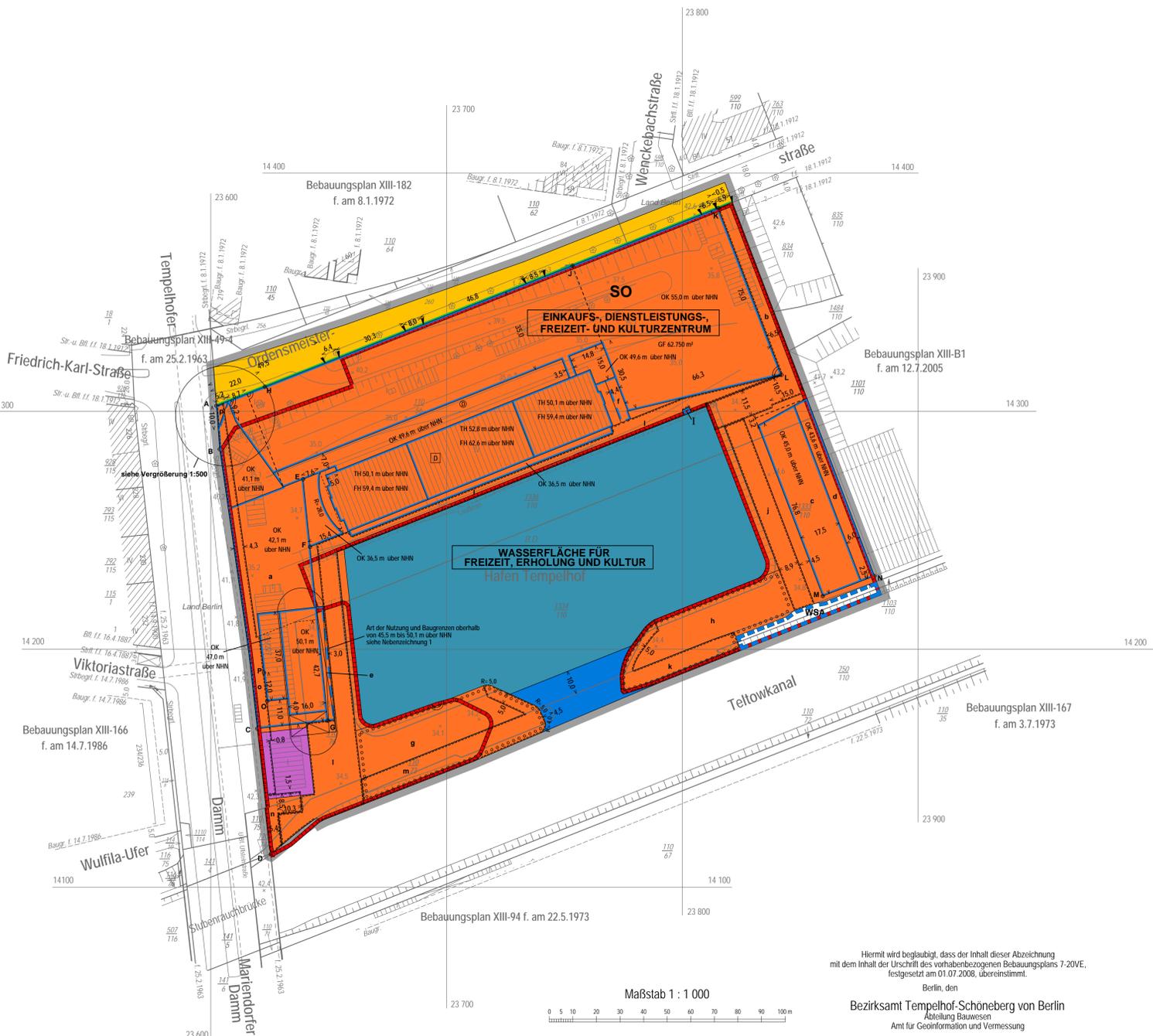
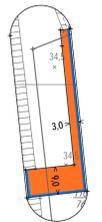
7-20VE

Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 10 000
Stand : November 2006

Vergrößerung 1 : 500



Nebenzzeichnung 1:
Art der Nutzung und Baugrenzen
oberhalb von 45,5 m bis 50,1 m über NNH



Maßstab 1 : 1 000

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 27.04.2007
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20VE, festgesetzt am 01.07.2008, übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Geoinformation und Vermessung

im Auftrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-20VE

für das Gelände zwischen
der Ordensmeisterstraße, der östlichen Grenze
der Flurstücke 110 / 56 und 1333 / 110,
dem Teltowkanal und dem Tempelhofer Damm
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet	(S1) BAUVZO	WS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(S3) BAUVZO	WR	Grundfläche z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(S6) BAUVZO	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(S4) BAUVZO	WB	als Höchstmaß z.B. III
Dorfgebiet	(S5) BAUVZO	WD	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
Mischgebiet	(S8) BAUVZO	ME	zulässig z.B. III
Kerngebiet	(S7) BAUVZO	KK	Offene Bauweise z.B. 0
Gewerbegebiet	(S8) BAUVZO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(S9) BAUVZO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(S10) BAUVZO	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(S11) BAUVZO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		W	Geschlossene Bauweise z.B. g
		W	Bauweise (S23 Abs.2 Satz1 BAUVZO)
		W	Baugrenze (S23 Abs.3 Satz1 BAUVZO)
		W	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (S23 Abs.3 Satz3 BAUVZO)
		W	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
		W	als Höchstmaß z.B. TH 12,4 m über NNH
		W	Traufhöhe z.B. FH 53,5 m über NNH
		W	Firsthöhe z.B. FK 124 m über NNH
		W	Oberkante z.B. OK 162,8 m über NNH
		W	als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 124 m über NNH
		W	zwingend z.B. OK 124 m über NNH

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
------------------------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Parkfläche	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie	Bereich ohne Einfall	Bereich ohne Ein- und Ausfall	Ein- und Ausfallbereich
-----------------	------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	-------------------------

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.03.07 bis einschließlich 05.04.07 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 16.05.07 beschlossen.
Berlin, den 19.07.2007
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen
Wagner
Fachbereichsleiterin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des §12 Abs.1 in Verbindung mit §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs.5 Satz 1 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 01.07.2008
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Band
Bezirksbürgermeister
Kromer
Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 05.07.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 171 verkündet worden.