

für das Gelände zwischen
Ringbahnstraße, Manteuffelstraße, Borussiastraße
und Schöneberger Straße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Tempelhof

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Grundflächenzahl	Z.B.	GR 100 m²
Kleinwohngebiet	(S1 BauNVO) WS			
Reines Wohngebiet	(S3 BauNVO) WR			
Allgemeines Wohngebiet	(S4 BauNVO) WA			
Besonderes Wohngebiet	(S4a BauNVO) WB			
Dorfgebiet	(S5 BauNVO) WD			
Mischgebiet	(S6 BauNVO) MI			
Kerngebiet	(S7 BauNVO) MK			
Gewerbegebiet	(S9 BauNVO) GE			
Industriegebiet	(S10 BauNVO) GI			
Sondergebiet (Erholung)	(S10a BauNVO) SO			
Sonstiges Sondergebiet	(S11 BauNVO) SO			

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Symbol	Verkehrsflächen	Symbol
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Symbol	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Symbol
z.B. öffentliche Parkfläche	Symbol	z.B. öffentliche Parkfläche	Symbol
Private Verkehrsflächen	Symbol	Private Verkehrsflächen	Symbol
Für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Symbol	Für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Symbol

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol	Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol
Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol	Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol
Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol	Flächen für den Gemeinbedarf	Symbol

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol
Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol
Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol	Flächen für Sport- und Spielanlagen	Symbol

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft	Symbol	Flächen für die Landwirtschaft	Symbol
Flächen für die Landwirtschaft	Symbol	Flächen für die Landwirtschaft	Symbol
Flächen für die Landwirtschaft	Symbol	Flächen für die Landwirtschaft	Symbol

Übrige Festsetzungen

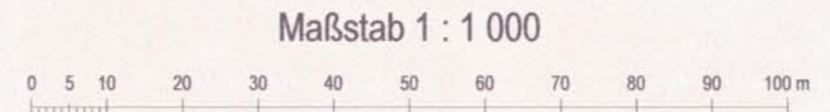
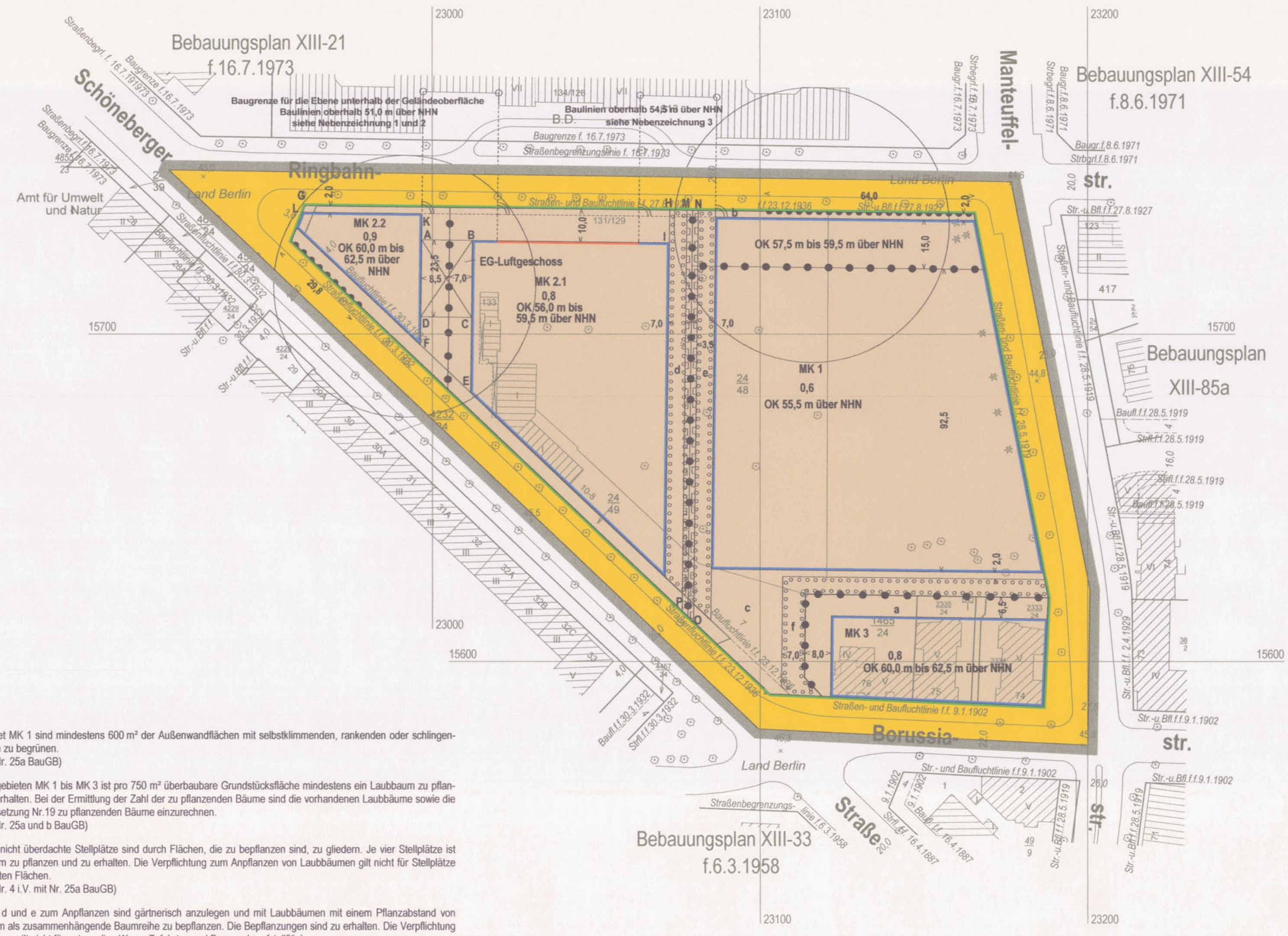
Übrige Festsetzungen	Symbol	Übrige Festsetzungen	Symbol
Übrige Festsetzungen	Symbol	Übrige Festsetzungen	Symbol
Übrige Festsetzungen	Symbol	Übrige Festsetzungen	Symbol

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2.2 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten Vollgeschoss. Dies gilt nicht für die Schauluststellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2.2 unzulässig. In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 3 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schauluststellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)
- Im Kerngebiet MK 2.1 und MK 2.2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)
- Im Kerngebiet MK 3 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Im Kerngebiet MK 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- In den Kerngebieten MK 1 bis MK 2.2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im Kerngebiet MK 1 dürfen Dachaufbauten eine Grundfläche von 300 m², im MK 2.1 von 100 m² und im MK 2.2 von 50 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
- Die Baugrundstücke in den Kerngebieten MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 sind zwischen den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar. An die Baugrenzen im Kerngebiet MK 3 darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)
- Auf der Fläche ABCD...A ist zwischen den Flächen MK 2.1 und MK 2.2 eine Brückenverbindung mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig, wenn unterhalb der Brücke eine lichte Höhe von 3,5 m eingehalten wird. Die Höhe des Brückenbauwerks darf 4,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den Flächen ABFE...A und a. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf den Flächen GHIJKL...G, b und c ist jeweils eine Befestigung bis maximal 70 vom Hundert der Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)
- Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Im Kerngebiet MK 1 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)
- In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)
- Im Kerngebiet MK 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 %, im Kerngebiet MK 2.1 von mindestens 28 % und im Kerngebiet MK 2.2 von mindestens 23 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im Kerngebiet MK 1 sind mindestens 600 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 ist pro 750 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 19 zu pflanzenden Bäume einzuzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unterbauten Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen d und e zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und mit Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von maximal 10 m als zusammenhängende Baumreihe zu bepflanzen. Die Befestigungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege, Zufahrten und Feuerwehrauffahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche f zum Anpflanzen sind pro 100 m² Pflanzfläche zwei Laubbäume und pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit bodendeckenden Stauden, Gehölzen oder durch Rasensaat zu unterpflanzen. Die Befestigungen sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Die Fläche MNOP...M ist mit einem Geheckt zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis Nr. 21 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt
Berlin Tempelhof-Schöneberg, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Geoinformation und Vermessung
i.A.

Aufgestellt: Berlin, den 24. Februar 2004

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Abt. Bauwesen Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

Amt für Geoinformation und Vermessung Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Krenz E. Zierner Wagner

Amtsleiter Bezirksstadträtin Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.03.04 bis einschließlich 31.03.04 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 14.12.2005 beschlossen.

Berlin, den 30.01.2006

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Fachbereich Planen

Wagner

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 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 30.05.2006

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

E. Band E. Zierner

Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 21.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 554 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis