

Textliche Festsetzungen

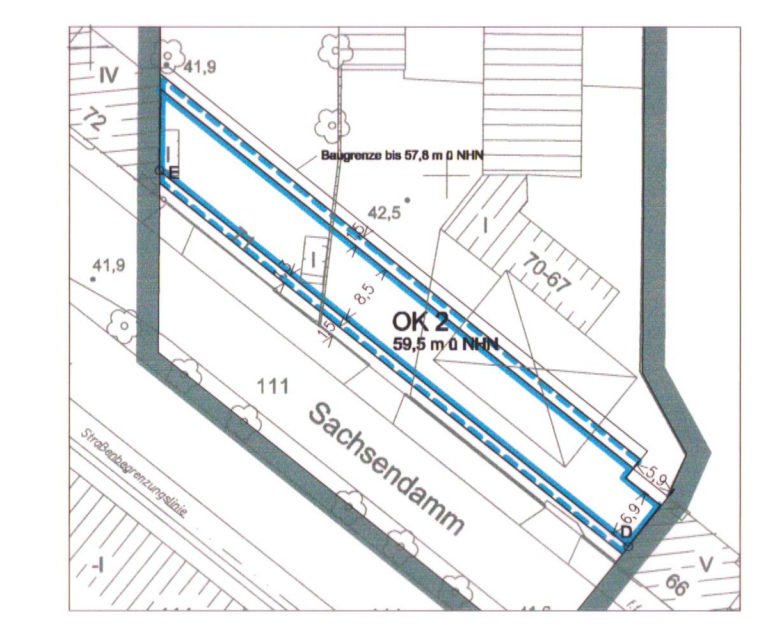
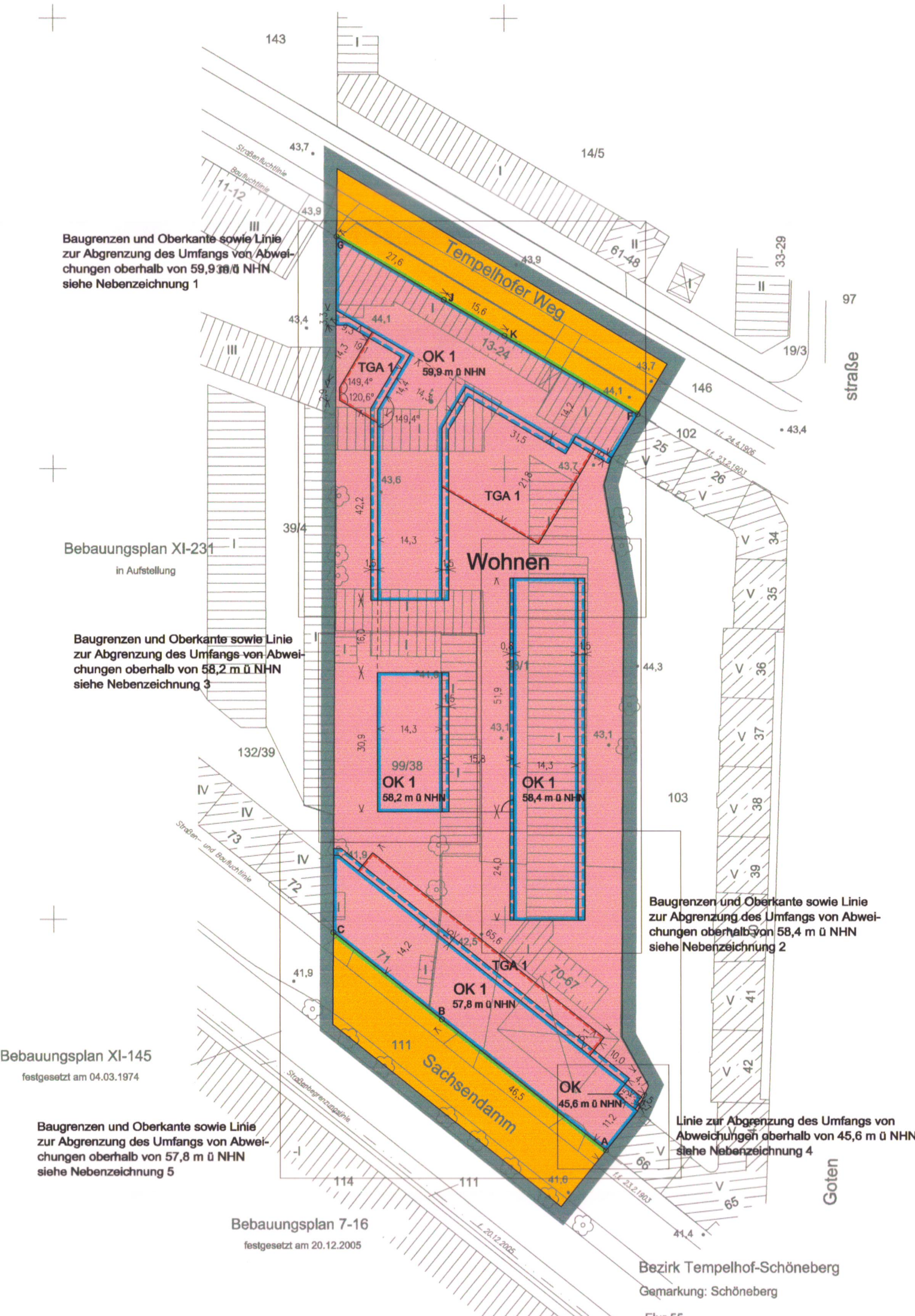
- Im Bereich des Vorhabenplans, der dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen entspricht, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss entlang des Sachsenendams und entlang des Tempelhofer Weges sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Treppentürmen, Aufzugsschächten, Erker, Balkonen und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Breite aller Außenwände des jeweiligen Gebäudes eingehalten wird und baurechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.
- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten der obersten Geschosse sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten der obersten Geschosse 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 des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 50 dB zwischen den Punkten A und B bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN,

- 45 dB zwischen den Punkten B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHN aufweisen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht dem Schlafen dienen, sowie von Unterrichtsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 45 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN,
 - 40 dB zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHN aufweisen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 40 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN aufweisen.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang des Sachsenendams und entlang des Tempelhofer Weges – mit Ausnahme der Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN – 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.
- Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen und/oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, die eine freie Lüftung ermöglichen (gekoppelte Maßnahmen, z.B. baulich geschlossene Loggia mit offenbaren Bauteilen in der äußeren Schale), erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (bei besonderen Fensterkonstruktionen) oder bei Gewährleistung der Möglichkeit einer freien Lüftung (bei gekoppelten Maßnahmen) nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang des Sachsenendams sowie in Wohnungen, die ausschließlich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, oberhalb der festgesetzten Oberkanten OK 1 in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen oder technische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen gewählt wurden) nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (wie Loggien und Terrassen) entlang des Sachsenendams und Tempelhofer Weges nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die entsprechende Wohnung über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, über dem der Beurteilungspegel Tag höchstens 65 dB(A) beträgt.
- Im Geltungsbereich des 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.

- Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind mindestens 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

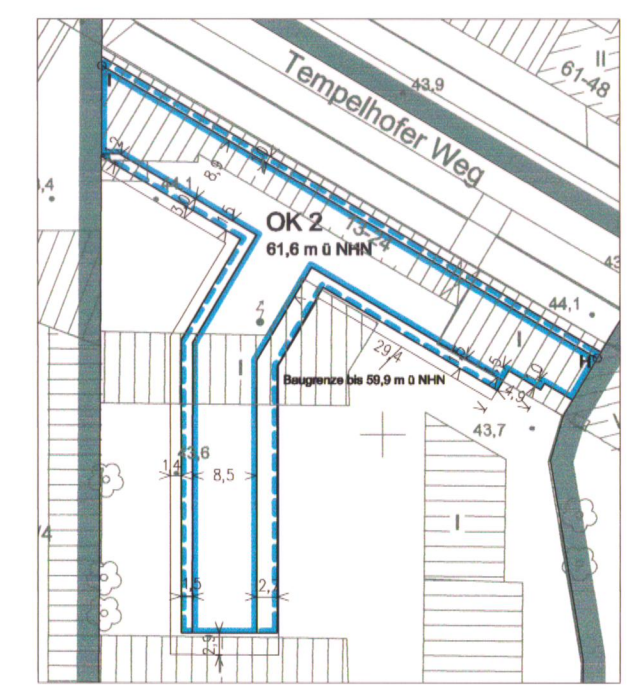
- Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17 wird die Verwendung folgender Pflanzliste empfohlen:
 - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schwarze Maulbeere (*Morus nigra*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Walnuss (*Juglans regia*)
 - Birke (*Betula pendula*)



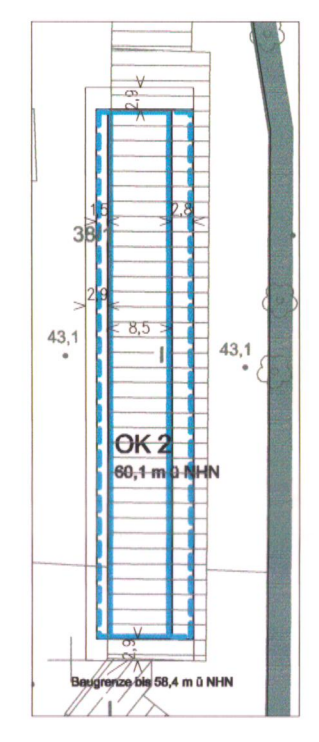
Nebenzeichnung 5
Baugrenzen und Oberkante sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 57,8 m ü. NHN



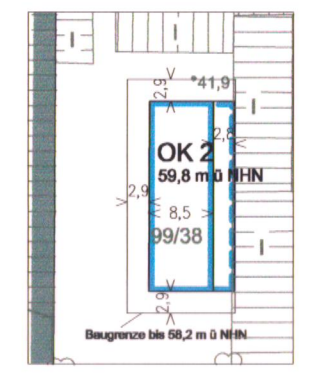
Nebenzeichnung 4
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb 45,6 m ü. NHN



Nebenzeichnung 1
Baugrenzen und Oberkante sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 59,9 m ü. NHN



Nebenzeichnung 2
Baugrenzen und Oberkante sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 58,4 m ü. NHN



Nebenzeichnung 3
Baugrenzen und Oberkante sowie Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen oberhalb von 58,2 m ü. NHN

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 11.04.2017 übereinstimmt.

Berlin, den 28.06.2017

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die Richtigkeit der Planunterlagen und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung 19.02.2016

gez. Ruth
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan 7-73 VE**

für das Grundstück
 Sachsenendamm 67-71, Tempelhofer Weg 13-24
 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
 Der Vorhabenplan 7-73 VE vom 19.02.2016 ist
 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen	Wohnen
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	
Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß z.B.	OK 59,2 m ü. NHN
Sonstige Festsetzungen	
Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
Fläche für Tiefgarage mit Angabe der Geschosse	TGA 1
öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchfahrt und Geschöszahl
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	mit Geschözzahl
Überdachung	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN = 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum	
Zaun, Hecke	
Funkmast	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer, Flurnummer	60 96 9 ; Flur 10
Grundstücksnummer	49A
Straßenbegrenzungslinie	
Bordkante, topografische Begrenzungslinie	

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 und die Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 19.02.2016
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 gez. S. Kleiz
 Beauftragte/rin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 21.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.03.2017 beschlossen.

Berlin, den 15.03.2017
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Bauen
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 gez. Staluck
 Fachbereichleiter/in

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 11.04.2017
 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

gez. Angelika Schiller
 Beauftragte/rin
 gez. Jim Oltmann
 Beauftragte/rin
 Die Verordnung ist am 11.05.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 298 verkündet worden.

