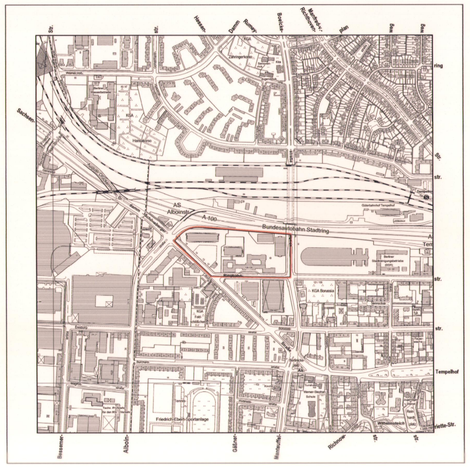
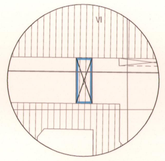
Bebauungsplan XIII-21-1

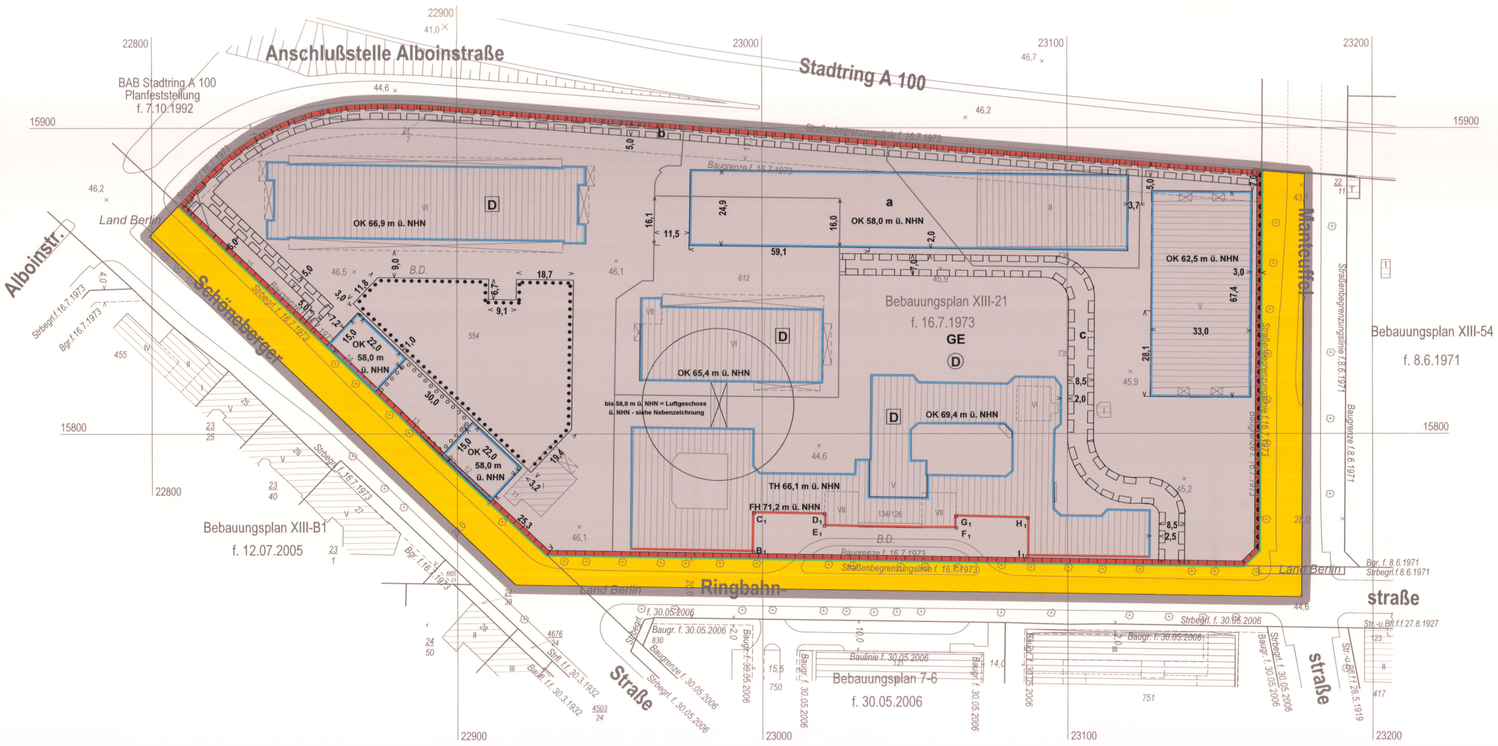
für das Gelände
zwischen BAB Stadtring A 100, Manteuffelstraße,
Ringbahnstraße und Schöneberger Straße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Übersichtskarte 1:10 000



Nebenzeichnung:
Baugrenzen von 58,0 m ü. NHN bis 62,2 m ü. NHN





Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte und / oder weiter zu verarbeitete und / oder weiter verarbeitende Produkte zu veräußern.
3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Die zulässige Grundfläche darf 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
6. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche $B_1C_1D_1E_1F_1G_1H_1I_1B_1$ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. 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.
9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Gewerbegebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImschV). Für den Korrektursummanden 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 für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ 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.
10. Im Gewerbegebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und die zu pflanzenden Bäume der textlichen Festsetzungen 11, 12 und 13 einzurechnen.
11. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
12. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen zu ergänzen und zu erhalten. Die Fläche ist in ihrer Gesamtheit entsprechend dem historischen Vorbild zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.
13. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist ein platzartiger Charakter nach historischem Vorbild zu entwickeln. Zulässig sind die Anlage von Rasenflächen mit niedrigen Heckeneinfassungen und Baumpflanzungen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
14. Innerhalb der Fläche **a** sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist je Straßenzug eine Werbeanlage als Sammelwerbeanlage mit einer Fläche von max. 3 m² zulässig. Längs der BAB Stadtring A 100 (einschließlich ihrer Zufahrt) sind in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB Stadtring A 100 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
16. Die Fläche **b** ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.
17. Die Fläche **c** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der Flurstücke 612, 738 zu belasten.
18. 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.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand: 21.09.2009

XIII-21-1

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§6 BauNVO) MI
Urbanes Gebiet (§6a BauNVO) MU
Kerngebiet (§7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
z.B. KLINIKGEBIET

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
Geschoßflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 6,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 6,7
Geschoßfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 6,5
Baumasse z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf SCHULE

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
zwingend z.B. (III)

Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig E
Nur Doppelhäuser zulässig D
Nur Hausgruppen zulässig H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über NHN
Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Höhenlage Oberkante Straße in m über NHN z.B. ● 34,4

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Sichtflächen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
Erhaltung
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
Gemeinschaftsstellplätze Gst
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
Gemeinschaftsanlagen GAa1
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Arkade

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten
Landschaftsschutzgebieten
flächenhaften Naturdenkmalen
Naturdenkmal

Baudenkmal
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage mit Angabe der Geschosse GaS
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K

Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen
Offene Garage mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum ND
Naturdenkmal ND Findl

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 86/9 60
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017.

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Maßstab 1 : 1 000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 02.11.2016.
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XIII-21-1, festgesetzt am 29.05.2018, übereinstimmt.

Berlin, den 13.08.2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den 03.06 2010

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Amt für Geoinformation und Vermessung
Liese
Fachbereichsleiter

Abt. Bauwesen
Krömer
Bezirksstadtrat

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen
Baldow
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.06.2010 bis einschließlich 13.07.2010 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 15.12.2010 beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde mit dem Deckblatt vom 02.11.2016 erneut in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 20.12.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 02.11.2016 erneut am 21.03.2018 beschlossen.

Berlin, den 10.04.2018

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Baldow
Fachbereichsleiter i.V.

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §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 29.05.2018

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin
Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.06.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 399 verkündet worden.