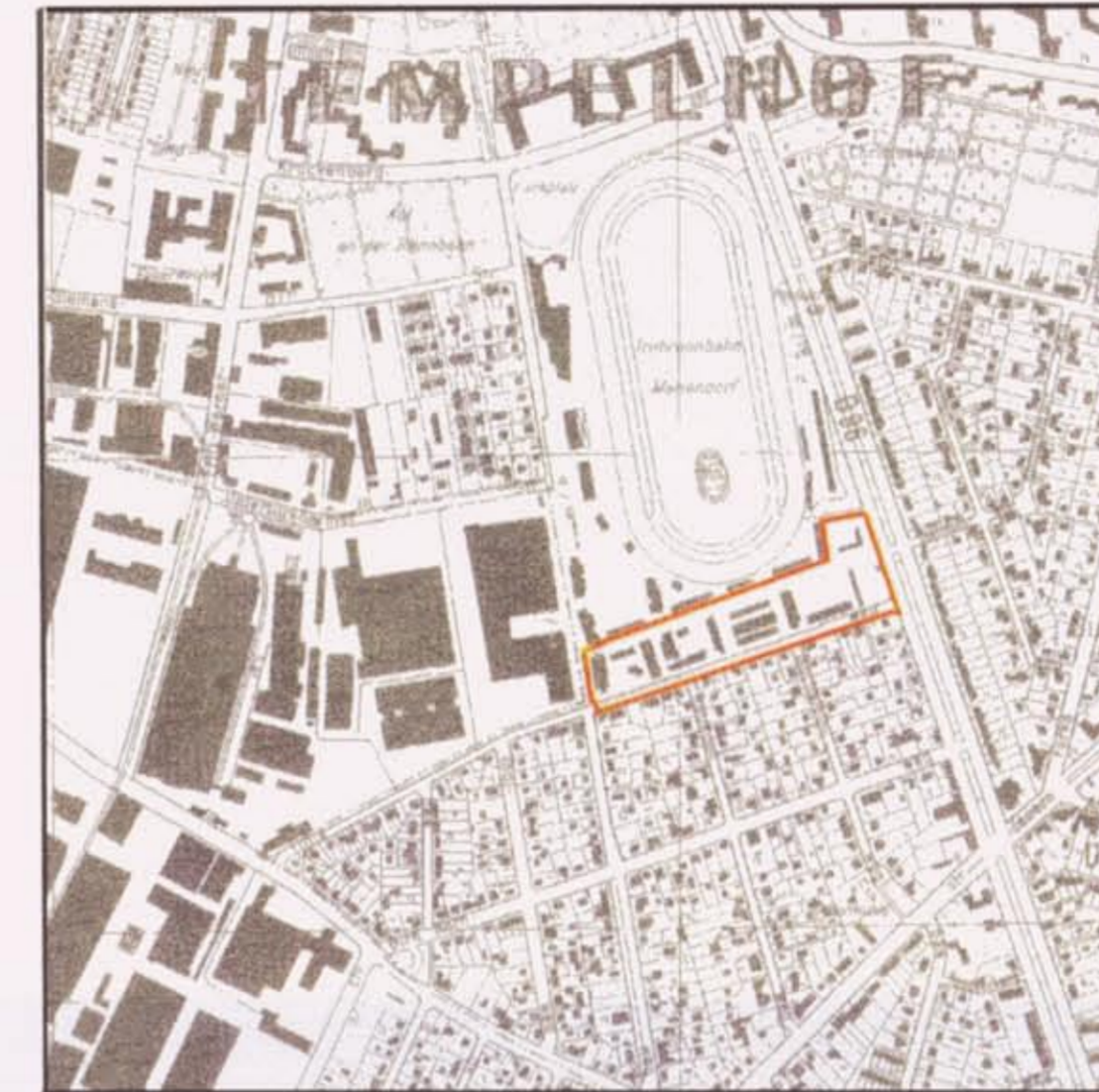


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan XIII-VE 4

für die Grundstücke

Mariendorfer Damm 292, 292A / 298 und Titlisweg 20, 20A-G, 22, 22A, 24, 24A-F einschließlich des Titlisweges zwischen Hirzerweg und Mariendorfer Damm im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Übersichtskarte 1:10 000



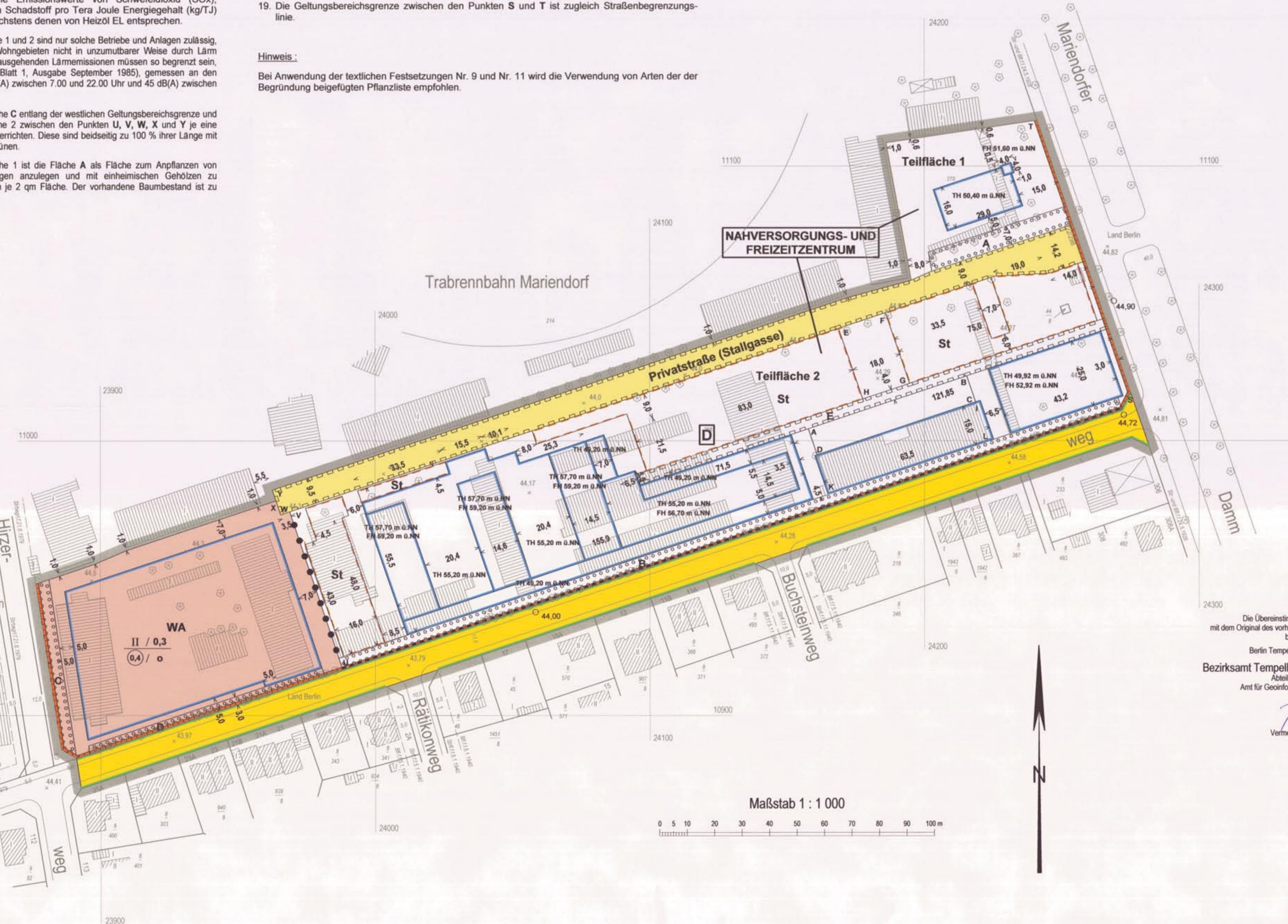
## Zeichenerklärung

Festsetzungen		Festsetzungen	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen</b>			
Kleinliegendes Gebiet (S1 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (S3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (S4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (S4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (S5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III, V
Mischgebiet (S6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. (II)
Kerngebiet (S7 BauVO)	MK	Offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (S8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. I
Industriegebiet (S9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. II
Sondergebiet (Erholung) (S10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III
Sonstiges Sondergebiet (S11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. IV
		Geschlossene Bauweise	z.B. V
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. WR	Baugrenze (S23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)	z.B. III
Geschosshöhenzahl als Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. (II)	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (S23 Abs. 3 Satz 1 BauVO)	z.B. III
Geschosshöhenzahl als Mindest- und Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. (II) bis (IV)	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. TH 12,4 m über NN
Geschosshöhenzahl als Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. GF 500 m²	Firsthöhe (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. FH 53,5 m über NN
Geschosshöhenzahl als Mindest- und Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. GF 400 m² bis 500 m²	Oberkante (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumassenzahl (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. (S1)	als Mindestmaß- und Höchstmaß (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
Baumasse (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. BM 4000 m²	zwingend (S1 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	z.B. (II) 124,5 m über NN
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	SCHULE	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	
Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. FUSSGÄNGERSTRASSE	Bereich ohne Einfahrt	
Private Verkehrsflächen		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	z.B. GASWERK	Höhe Oberkante Straße	z.B. 34,4
<b>Oberirdische Hauptversorgungsleitungen</b>		<b>Öffentliche und private Grünflächen</b>	
Hochspannungseile		ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>		PRIVATE DAUERGRÜNLANDEN	
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen		<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	
Anpflanzen Bäume		Wasserflächen	
Sonstige Bepflanzungen		<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
<b>Sonstige Festsetzungen</b>		Wasserfläche	
Stellplätze		Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	
Garagen		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Gemeinschaftsgaragen		Bahnanlage	
Garagegebäude mit Dachstellplätzen		Straßenbahn	
Tiefgaragen		<b>Eintragungen als Vorschlag</b>	
Gemeinschaftstiefgaragen		Sonstige Eintragungen	
Gemeinschaftsanlagen		Stellplatz	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- und Luftungsrechten zu benachbarten Flächen		Garage	
Arkte		Tiefgarage	
<b>Planunterlagen</b>		Kinderspielfeld	
Umgrenzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten		<b>Planunterlagen</b>	
Umgrenzung von Naturdenkmälern		Grenze von Berlin	
Baudenkmal, flächenhaft		Bezirksgrenze	
		Ortslagegrenze	
		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
		Mauer	
		Grundstücksummer, Flurstücksummer	
		Mauer	
		Zaun, Hecke	
		Oberrde Versorgungsanlage	
		Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
		Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
		Freiflächengrenze	

- Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 ist die Fläche B als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je 25 qm Pflanzfläche. Vorhandene Bäume sind anrechenbar, abgängige Bäume sind durch einheimische Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind pro 200 qm Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Flächen C und D zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1,5 qm Fläche sowie zusätzlich 1 Laubbaum je 25 qm Pflanzfläche. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher anzurechnen.
  - Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 sind die südlichen Außenwandflächen, mit Ausnahme der Außenwandfläche zwischen den Punkten K und L, zu mindestens 70 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für die Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Als Mindestbegrünung gilt 1 Pflanze je 1,5 m Außenwand. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
  - Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 sind Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 qm zu mindestens 50% zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
  - Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist zu mindestens 50 % in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. In der Teilfläche 1 ist je 8 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen. In der Teilfläche 2 ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt auch im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 für die Flächen zwischen den Punkten ABCDA und EFGHE.
  - Die private Verkehrsfläche Privatstraße (Stallgasse) ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilfläche 1 und 2 und der Trabrennbahn zu belasten.
  - Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher zu belasten.
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S und T ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Hinweis:**  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

## Textliche Festsetzungen

- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden zu Wohnzwecken und zur Errichtung von Doppelhäusern. Zulässig sind:  
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum dient vorwiegend dem Einzelhandel sowie der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind:  
1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4000 m²  
2. Sport- und Freizeiteinrichtungen  
3. Dienstleistungsbetriebe  
4. Gastronomie  
5. Bürogebäude  
6. Hotelnutzung auf höchstens 2000 m² Nutzfläche.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2 dürfen bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen die höchst zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen insgesamt ausgehenden Lärmemissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspegel (VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausgabe September 1985), gemessen an den nächstgelegenen Fenstern von Wohnungen 55 dB(A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und 45 dB(A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr nicht überschreiten.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA innerhalb der Fläche C entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 zwischen den Punkten U, V, W, X und Y je eine geschlossene Wand von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Diese sind beidseitig zu 100 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 ist die Fläche A als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 2 qm Fläche. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bescheinigt  
Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 19.10.06  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Amt für Geoinformation und Vermessung

*Thiele*  
Vermessungsamtsrätin

Planunterlagen: Flurkarte von Berlin 1:10 000  
Stand: Juni 2000

# XIII-VE 4

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 11.06.2001 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.  
Aufgestellt: Berlin, den 15. März 2001  
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen

Amt für Geoinformation und Vermessung  
**Krenz**  
Amtsleiter

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz  
**Lawrenz**  
Bezirksstadtrat

Fachbereich Planen  
**Wagner**  
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.03. bis einschließlich 27.04.2001 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 11.06.2001 am 16.11.2006 beschlossen.  
Berlin, den 12.01.2006  
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement  
Fachbereich Planen  
**Wagner**  
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 14.06.2006  
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
**E. Band**  
Bezirksbürgermeister

**E. Ziemer**  
Bezirksrätin  
Die Verordnung ist am 24.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 617 verkündet worden.