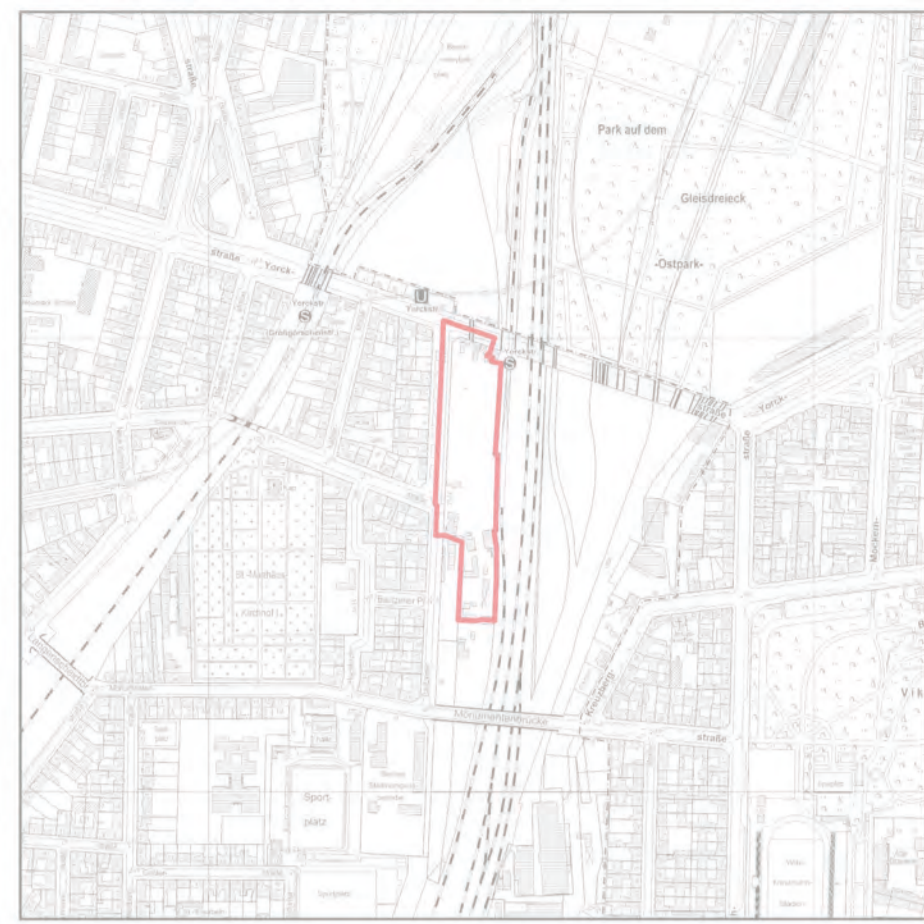


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung "wohnverträgliches Gewerbe" dient überwiegend dem wohnverträgliches Gewerbe. Zulässig sind:
 - wohnverträgliches Gewerbe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie Beherbergungsbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel" dient überwiegend der Wohnnutzung. Zulässig sind:
 - Wohnen,
 - wohnverträgliches Gewerbe,
 - ein großflächiger, der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m² sowie
 - Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung "Wohnen Kindertagesstätte" dient überwiegend der Wohnnutzung. Zulässig sind:
 - Wohnen sowie
 - Einrichtungen der Kinderbetreuung.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, Wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel" um bis zu 10 vom Hundert und im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, Kindertagesstätte" um bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnverträgliches Gewerbe" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch weitere Grundflächen nicht zulässig.
- Die festgesetzten Oberkanten von 39,7 m, 40,7 m und 41,3 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,2 m und durch einzelne technische Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1, Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- Die festgesetzten Oberkanten von 55,0 m und 57,0 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,6 m überschritten werden.
- Die festgesetzten Oberkanten von 58,0 m und 60,0 m über NHN dürfen durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien um bis zu 1,5 m und durch sonstige Dachaufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der sonstigen Dachaufbauten darf 20 vom Hundert der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Treppenhäuser, Dachüberstände und sonstige hervortretende Bauteile in vollem Umfang überschritten werden.
- Balkone, Erker, Treppenhäuser, Dachüberstände und sonstige hervortretende Bauteile dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern die summierte Länge der Anlagen nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
- Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist längs der Bahnanlage eine durchgehende, mindestens 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand muss im Abschnitt zwischen den Punkten A, B, C und D mindestens 2,5 m betragen. Als Bezugspunkt dient die Höhe des unmittelbar westlich anschließenden Gelände-niveaus. Die Lärmschutzwand muss eine Pegelminderung DL_n von mindestens 20 dB(A) gemäß DIN EN 1793-2 aufweisen und ist zur westlichen Seite hin schallsorbierend auszuführen. Die entsprechende Pegelminderung DL_n muss mindestens 8 dB(A) gemäß DIN EN 1793-1 betragen. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist zu begrünen.

* 7.2 Für die Fläche innerhalb der Punkte G₁, G₂, G₃, G₄, G₅, G₆, G₇ gilt für alle Teilflächen, für die zeichnerisch keine Oberkante festgesetzt wird, eine Oberkante von 55 m über NHN.

Für die Flächen jeweils innerhalb der Punkte H₁, H₂, H₃, H₄, H₅, H₆, H₇ und I₁, I₂, I₃, I₄, I₅, I₆, I₇ und J₁, J₂, J₃, J₄, J₅, J₆, J₇ und K₁, K₂, K₃, K₄, K₅, K₆, K₇ sowie L₁, L₂, L₃, L₄, L₅, L₆, L₇ gilt für alle Teilflächen, für die zeichnerisch keine Oberkante festgesetzt wird, eine Oberkante von 57 m über NHN.

** nachts

- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen entlang der in der folgenden Tabelle aufgeführten Fassadenbereiche ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 37, 42, 47 oder 51 dB (R_{w,fas} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen.

Fassadenbereiche	Bewertetes Luftschalldämmmaß in dB (R _{w,fas} nach DIN 4109) als Mindestmaß
E1-E2-E3	51
F1-F2-F3-F4-F5, G3-G4-G5-G6, H1-H2-H3-H4, I3-I4-I5, J2-J3, K3-K4-K5, L1-L2-L3	47
F1-F8, F5-F6, G2-G3, I2-I3, I5-I6, J1-J2, J3-J4, K2-K3, K5-K6, L3-L4, M1-M2-M3-M4	42
G6-G1-G2, H5-H6, I6-I1, J5-J6-J1, K6-K1-K2, L4-L5-L6-L1	37

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Von den Anforderungen an das bewertete Luftschalldämmmaß kann abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten einer nach § 29b BImSchG bekenntgebene fachkundigen Stelle nachgewiesen wurde, dass bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Innenpegel von 37 dB(A) tags (gemittelt über die Zeit von 6 bis 22 Uhr), bei Arbeitsräumen (ohne Verkaufsräume) ein Innenpegel von 42 dB(A) tags (gemittelt über die Zeit von 6 bis 22 Uhr) und darüber hinaus ein Innenpegel von 27 dB(A) nachts (gemittelt über die Zeit von 22 bis 6 Uhr) bei zum Schlafen geeigneten Räumen von Wohnungen sicher eingehalten werden kann. Als Berechnungsvorschrift sind die entsprechenden Vorgaben der 24. BImSchV anzuwenden.

- Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss eine nutzerunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtung aufweisen. Aufenthaltsräume, an deren Außenwänden ein Beurteilungspegel von nicht mehr als 49 dB(A)** auftritt, können auf die Anzahl der mit Lüftungseinrichtungen zu versehenen Aufenthaltsräume angerechnet werden.
- 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 höchsten denen von Heizöl EL sind.
- Die Dachflächen, deren Oberkanten 39,7 m, 40,7 m und 41,3 m über NHN nicht überschreiten dürfen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über den genannten baulichen Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten, Wege, Treppen und untergeordnete Nebenanlagen sowie sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1, Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Dachflächen, deren Oberkanten 47,0 m, 58,0 m oder 60,0 m über NHN nicht überschreiten dürfen, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Flächen unterhalb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, nicht jedoch für sonstige technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die privaten Verkehrsflächen sowie die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, die Fläche a und die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Straßen- und Brückenbaulasträger zu belasten.
- Im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel" ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Baugebiet "Wohnverträgliches Gewerbe" unzulässig.

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12:
Die DIN EN 1793-1 und DIN EN 1793-2 sowie die DIN 4109 werden im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, im Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Berichtigungen:

- Textkorrektur
- Textergänzung

1 - 2 Berichtigt

Berlin, den 07.06.2016

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Soziales, Gesundheit, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

stellvertretende Fachbereichsleiterin



Deckblatt zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE

Die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit wird bescheinigt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
gez. Rek

Aufgestellt: Berlin, den 15.11.2017
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtplanung
gez. Baldow
Stellv. Fachbereichsleiterin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 8. April 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-66 VE

für das Grundstück
Bautzener Straße 21-24 / Yorckstraße 55-56A sowie
eine Teilfläche des Grundstücks Bautzener Straße 20
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Zeichenerklärung

Zeichenerklärung	Festsetzungen
Vorhabengebiet "wohnverträgliches Gewerbe"	
Vorhabengebiet "Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel"	
Vorhabengebiet "Wohnen, Kindertagesstätte"	
Vorhabengrundstück "Öffentliche naturnahe Parkanlage"	
Geschossfläche	z.B. GF 5400 m ²
Grundfläche	z.B. GR 2300 m ²
Oberkante von baulichen Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß	z.B. OK 60,0 m über NHN
Baugrenze	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen	
Tiefgarage/Garage mit Angabe der Geschosse	TGa1/Ga1
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Straßenbegrenzungslinie	
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	
Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Anlagen und Gebäuden	D
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
in Aussicht gestellte Bahnanlage	

Planunterlagen

Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus	Überwiesenes Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Städte	Gelände	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Geländehöhe, Straßenhöhe	Laubbäume, Nadelbäume	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Schranke	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Zaum, Hecke	Hochspannungsmast	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Landesgrenze (Bundesland)	Bezirksgrenze	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Ortsabgrenze	Gemarkungsgrenze	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Fluggrenze	Flurstücksgrenze	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Flurstücknummer, Flurstücknummer	Mauer, Stützmauer	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Bordsteine	Baulinie, Baugrenze	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Straßenbegrenzungslinie		Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen der Pflanzzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZVO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 sowie ergänzende Pflanzzeichen.
Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013.

Aufgestellt: Berlin, den 22.06.2016
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. S. Klotz
Bezirksstadträtin
Stellv. Fachbereichsleiterin
11.5.2016
Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung wurde in der Zeit vom 11.4. bis einschließlich 11.5.2016 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 13.11.2017 beschlossen.
Berlin, den 13.11.2017

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Stellv. Fachbereichsleiterin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 11.5.2016
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin