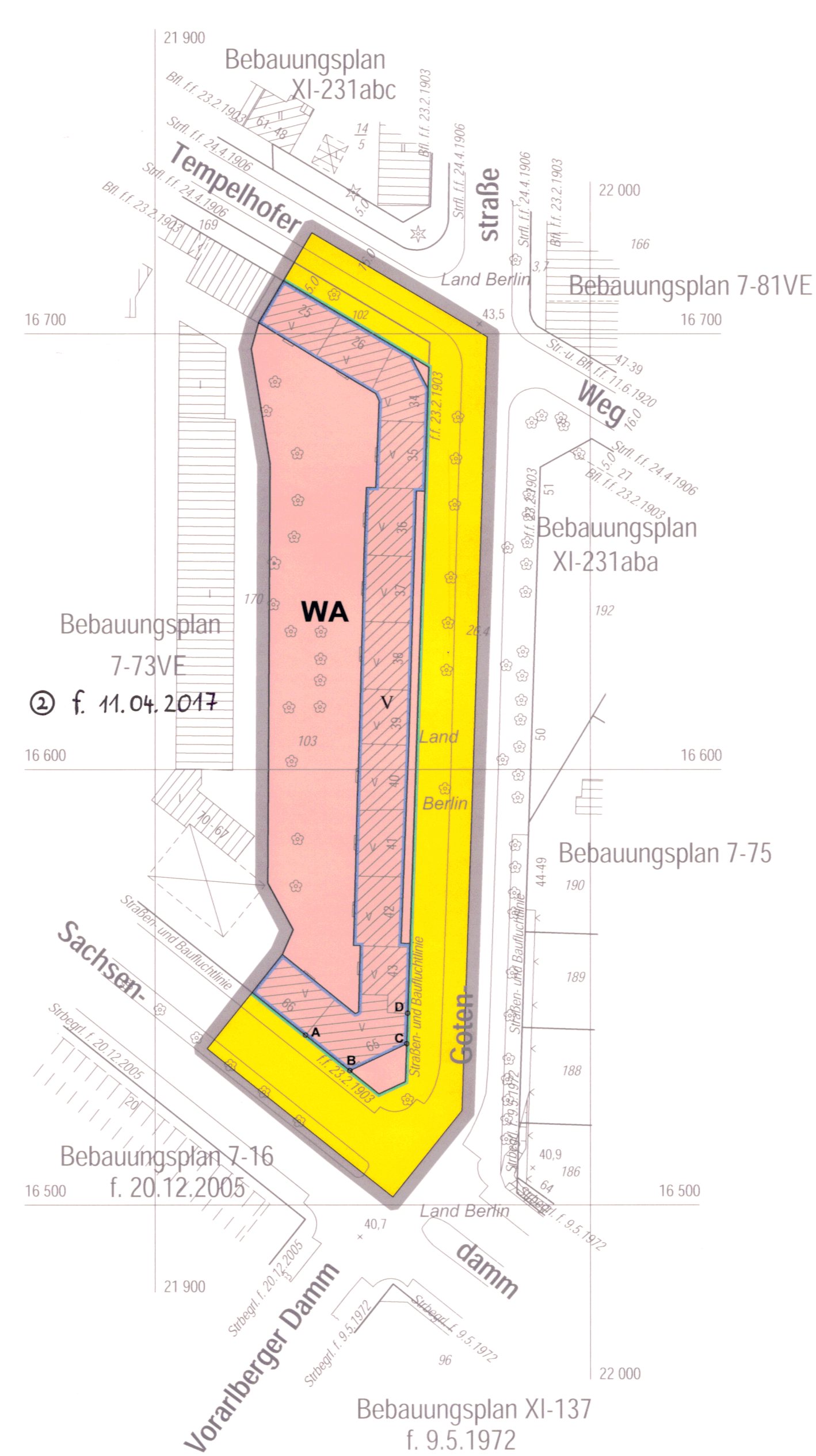
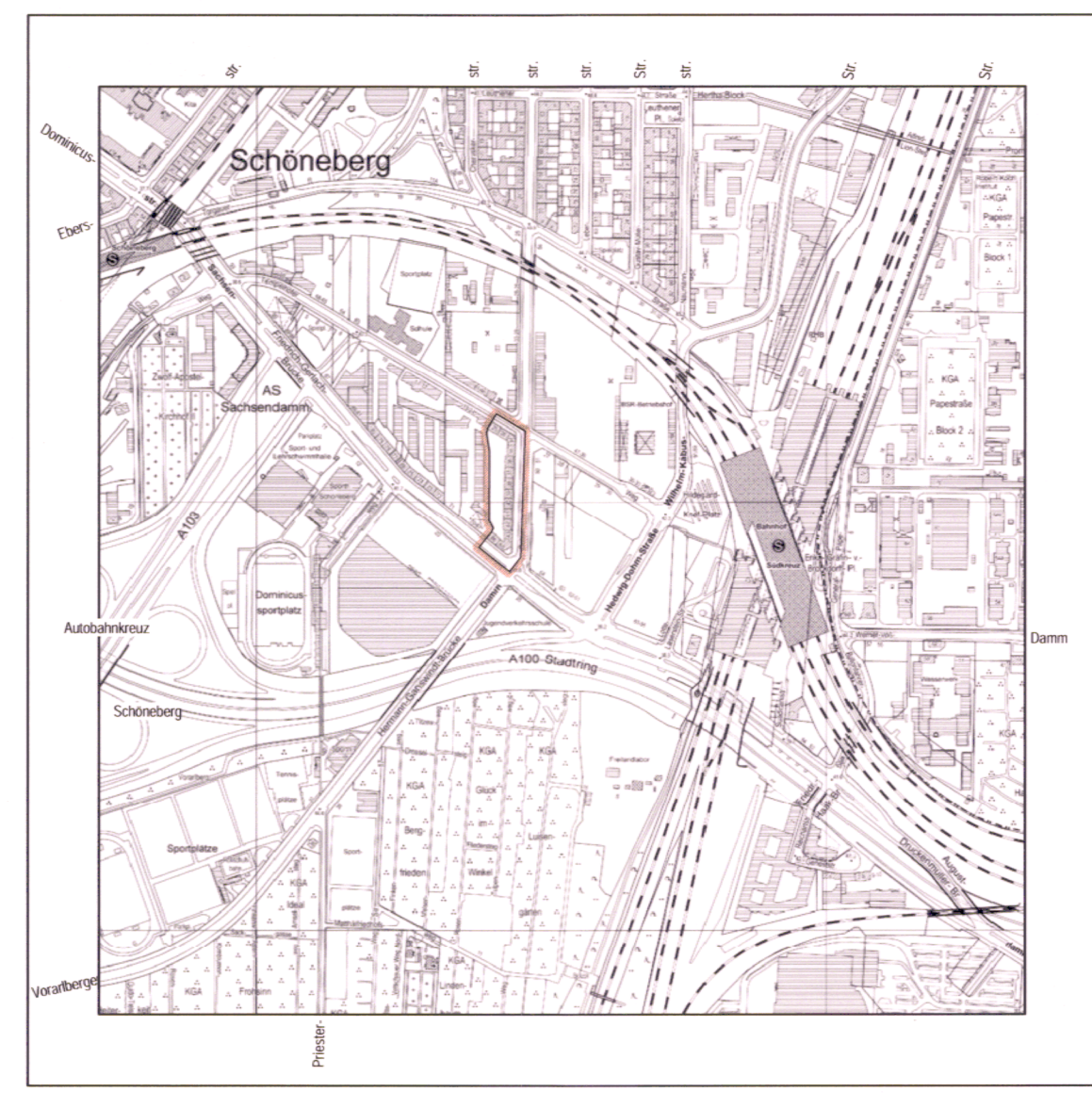


Bebauungsplan 7-74

für das Grundstück
Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43,
Sachsendamm 65-66
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
 Die Bestimmung der erf. $R_{w,ext}$ 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 $L_{A,ext}$ und für die Nacht $L_{A,ext}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden – mit Ausnahme der Wohnungen entlang der Linie A-B-C-D – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Verkehrslärm ④
- Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung **Verkehrslärm** ⑤ **und/oder baulich geschlossene, belüftete Außenwohnbereiche (gekoppelte Maßnahmen, z. B. belüftete geschlossene Loggia)** Schalldämmunterschiede erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (bei besonderen Fensterkonstruktionen) oder bei Gewährleistung einer freien Lüftung (bei gekoppelten Maßnahmen) nicht überschritten wird.

Wirkung an Außenbauteilen ⑤
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Straßen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 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.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Kleinsiedlungsgebiet (52 BauAVO)	WS
Reines Wohngebiet (53 BauAVO)	WR
Allgemeines Wohngebiet (54 BauAVO)	WA
Besonderes Wohngebiet (54a BauAVO)	WB
Dorfgebiet (55 BauAVO)	MD
Mischgebiet (56 BauAVO)	MI
Kerngebiet (57 BauAVO)	MK
Gewerbegebiet (58 BauAVO)	GE
Industriegebiet (59 BauAVO)	GI
Sondergebiet (Erholung) (60 BauAVO)	SO
Sonstiges Sondergebiet (61 BauAVO)	SO
	z.B. [KUNIKUMGEBIET]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (59 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WR 7/60
Geschloßflächenzahl	z.B. 0,3
als Höchstmaß	z.B. 0,3
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,3 bis 0,3
Geschloßfläche	z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumessenzahl	z.B. 0,3
Baumasse	z.B. BM 4000 m³
zwingend	z.B. 0,3
Flächen für den Gemeinbedarf	[SCHULE]
Verkehrsflächen	[Straßenverkehrsfläche], [Bereich ohne Einfahrt], [Bereich ohne Ausfahrt]
Private Verkehrsfläche	[FUSSGANGBEREICH]
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	[GASWERK], [Tralostation], [Hochspannungslleitung]
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	[Hochspannungslleitung]
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	[Anpflanzung], [Straucher], [Bäume], [Sichtflächen]
Sonstige Festsetzungen	[Umgrenzung von Flächen für Stellplätze], [Garagen], [Gemeinschaftsstellplätze], [Gemeinschaftsgaragen], [Garagengebäude mit Dachstellplätzen], [Tiefgaragen], [Gemeinschaftsidgaragen], [Besondere Nutzungszweck von Flächen], [Ankade]
Umgrenzungen von	[Naturschutzgebieten], [Landschaftsschutzgebieten], [flächenspezifischen Naturdenkmälern], [Naturdenkmal], [Baudenkmal]
Gebäude	[Stellplatz], [Garage], [Tiefgarage], [Kinderspielfeld]
Öffentliches oder Wohngebäude	[mit Durchfahrt und Geschloßzahl]
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen	[mit Geschloßzahl]
Öffentliche Garage	[mit Geschloßzahl]
Unterirdisches Bauwerk	[Tiefgarage]
Brücke	[Tiefgarage]
Gewässer	[Tiefgarage]
Geländehöhe, Straßenhöhe	[in m über NN]
Straßenbaum oder geschützter Baum	[in m über NN]
Naturdenkmal	[ND]
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
GR 100 m²	
Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III - V
zwingend	z.B. 0
Offene Bauweise	[Nur Einzelhäuser zulässig], [Nur Doppelhäuser zulässig], [Nur Hausgruppen zulässig], [Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig]
Baugrenze	[523 Abs.2 Satz1 BauAVO]
Baulinie	[523 Abs.3 Satz1 BauAVO]
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechungen	[523 Abs.3 Satz3 BauAVO]
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,4 m über NN, FH 53,5 m über NN, OK 124,5 m über NN, OK 116,0 m über NN, OK 124,5 m über NN
als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über NN, FH 53,5 m über NN, OK 124,5 m über NN
Traufhöhe	z.B. TH 12,4 m über NN
Frühhöhe	z.B. FH 53,5 m über NN
Oberkante	z.B. OK 124,5 m über NN
als Mindestmaß- und Höchstmaß	z.B. OK 116,0 m über NN, OK 124,5 m über NN
zwingend	z.B. 0,3
Flächen für Sport- und Spielanlagen	[Straßenbegrenzungsfläche], [Stadionfläche], [Stadionfläche]
Flächen für die Landwirtschaft	[Flächen für die Landwirtschaft]
Flächen für Wald	[Flächen für Wald]
Wasserflächen	[Wasserflächen]
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	[Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft]
Umgrenzungen von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	[Umgrenzungen von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)]
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	[Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen]
Umgrenzungen der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	[Umgrenzungen der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	[Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung]
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	[Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes]
Wasserfläche	[Wasserfläche]
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	[Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)]
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	[Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr]
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	[Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind]
Bahnanlage	[Bahnanlage]
Straßenbahn	[Straßenbahn]
Sonstige Eintragungen	[Hochstraße], [Tiefstraße], [Brücke], [Kantige Industriebahn]
Planunterlage	[Grenze von Berlin], [Bezirksgrenze], [Ortssteilgrenze], [Grundstücksgrenze], [Flurstücksgrenze], [Grundstücksnummer], [Flurstücksnummer], [Mauer], [Zaun], [Hecke], [Oberirdische Versorgungsanlage], [Baulinie], [Baugrenze], [Baulinie], [Straßenbegrenzungsfläche], [Straßenfluchtlinie], [Freiflächengrenze]

Verkehrslärm

Wirkung an Außenbauteilen

Berichtigungen:

④ Textveränderung
⑤ Textveränderung

④ - ⑤ Berlin, den 22.02.2018

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

Gruppenleiter



Berichtigung:

③ Textveränderung

③ Berlin, den 24.11.2017

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

Fachbereichsleiter

Berichtigungen:

① Textkorrektur
② Textergänzung

① - ② Berlin, den 21.06.2017

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

Fachbereichsleiter



Aufgestellt: Berlin, den 20.04.2017

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung
Bezirksstadtrat
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den ...

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

Fachbereichsleiterin

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

Bezirksstadtrat

Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1 000
Landeskoordinatensystem Soldner-Berlin
Stand Februar 2017

7-74

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis