Bebauungsplan 7-29

für die Grundstücke
Torgauer Straße 12-15, Tempelhofer Weg 64
und Teilflächen der Torgauer Straße, des
Tempelhofer Weges und der Grundstücke
Torgauer Straße 16-21, Tempelhofer Weg
5-9, 63, 65-68 und Sachsendamm 87-88
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg

ABZEICHNUNG
Noch nicht rechtsverbindlich !

Die Deckblätter vom 12.06.2009, 16.09.2010 und 18.03.2013 wurden in diesem Bebauungsplan eingearbeitet !

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
4. Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Die Dachaufbauten dürfen eine Grundfläche von bis zu 20 % des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten. Die entsprechenden Flächen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
5. Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² und einer Höhe von bis zu 2,5 m über der festgesetzten Oberkante können innerhalb der überbaubaren Flächen auch direkt an den Gebäudekanten zugelassen werden. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN.
6. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien ~~(Solarenergie)~~, bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Ausnahmsweise können diese Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden.
7. Zwischen den Punkten **A** und **B** kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Vordächern ausnahmsweise zugelassen werden.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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.
10. Die Flächen **a** und **b** sind in einer Breite von 4,0 m unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
12. Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand: Juni 2010

7-29

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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
- 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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 0,7
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- 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. V
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- 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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler G
  - z.B. Trafostation T
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen Hochspannungsleitung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal N.D
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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
- Naturdenkmal ND ND Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 96/9 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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 16.04.2009

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen

Amt für Geoinformation und Vermessung		Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz Fachbereich Planen
Liese Amtsleiter	Krömer Bezirksstadtrat	Wenz Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.04.09 bis einschließlich 27.05.09 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 12.06.2009 am 15.07.2009 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit den Deckblättern vom 12.06.2009, 16.09.2010 und 18.03.2013 erneut in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 12.06.2009, 16.09.2010 und 18.03.2013 erneut am beschlossen.

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

Fachbereichsleiter

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
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin — Bezirksstadträtin

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