



Quelle: KS RD/DVD 082, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, Stand: 2015

Textergänzungen

- 1. Gebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung"
2. Baugrenze
3. Die Gebäude dürfen um max. 0,5 m hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben.
4. 56,0 m
5. Die festgesetzten Oberkanten von 56,0, 62,9 m, 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m, 57,2 m und 52,5 m dürfen um max. 1,3 m unterschritten werden.
6. sind mindestens 120 Laubbäume
7. Darüber hinaus sind Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässige Wohnnutzung zulässig.
8. sowie Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen.
9. resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_w,red) aufweisen, die gewährleistet sind.
10. 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997
11. ,zuletzt geändert durch Verordnung
12. Verkehrslärm
13. und
14. 1,5 m am Punkt E und linear ansteigend bis 3 m am Punkt F
15. D_L
16. 18. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Fläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
17. vorhabenbezogenen

2. Deckblatt zum Vorhabenplan zum Bebauungsplan 7-77VE

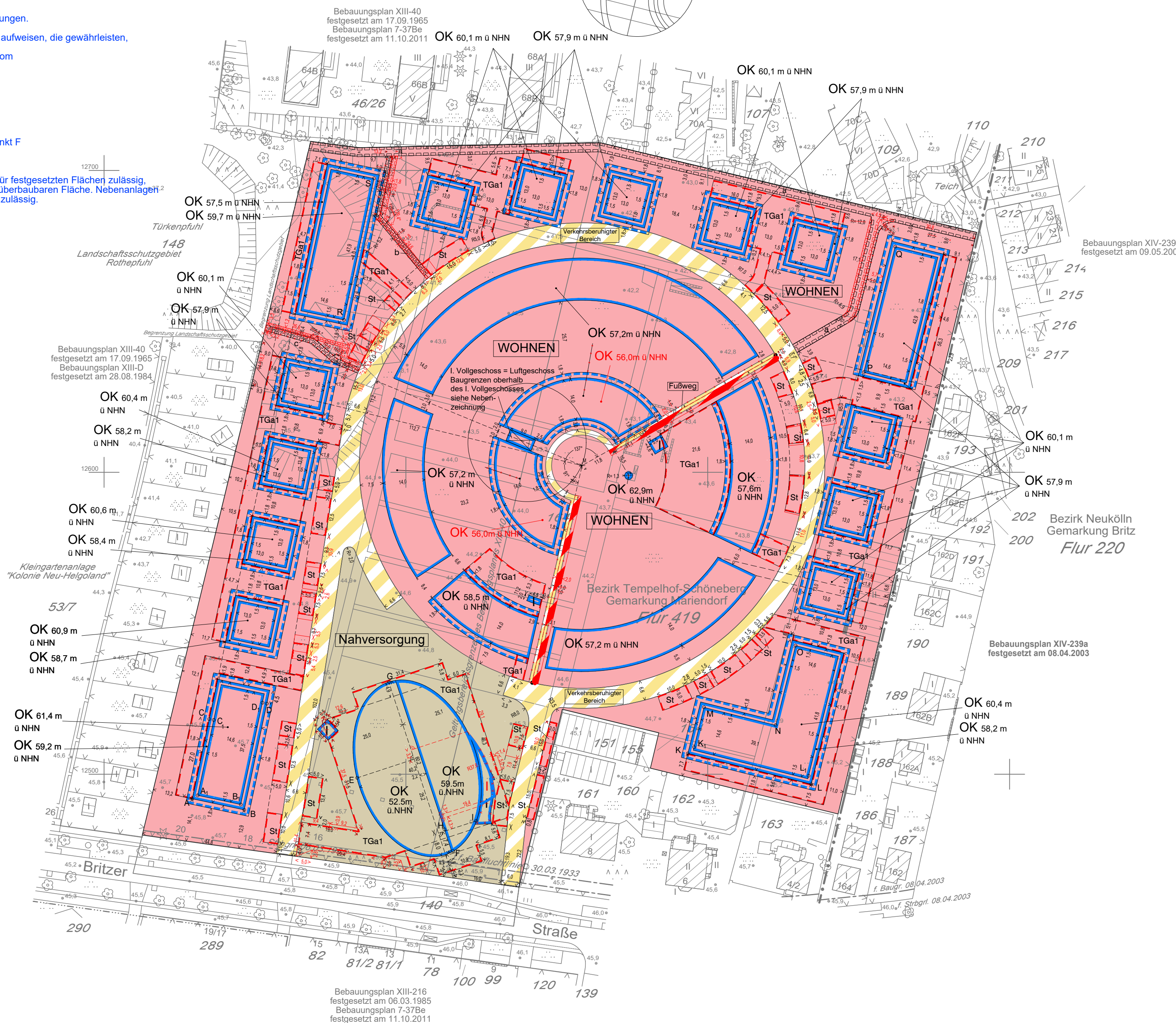
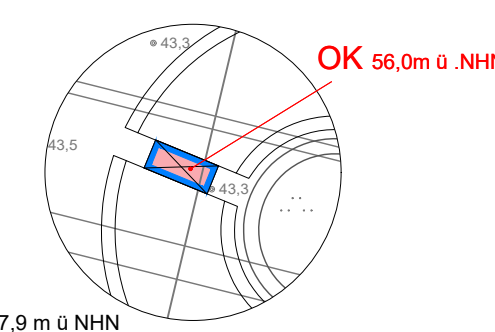
Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Vorhabenenträger

Nebenzeichnung

Baugrenzen oberhalb des I. Vollgeschosses



Bebauungsplan XIII-216 festgesetzt am 06.03.1985
Bebauungsplan 7-375b festgesetzt am 11.10.2011

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ dient dem Wohnen. Zulässig ist Wohnnutzung.
3. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung des Vorhabengebietes sowie der näheren Umgebung.
a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und weitere Läden mit Verkaufsflächen von jeweils nicht mehr als 200 m². Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 1.350 m² betragen.
b) Des Weiteren sind zulässig
- das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
- sonstige, das Wohnen nicht störende Nutzungen,
- der Versorgung des Gebietes und der näheren Umgebung dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Kindertagesstätten sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.
4. Das Gebäude mit den OK 59,5 m ü. NNH und 52,5 m über NNH im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist mit einer umlaufenden, lichtdurchlässigen Fassade mit einem Abstand bis zu 0,5 m von der Fassade entlang der Punkte GEFIG mit einer Höhe von 60,0 m ü. NNH zu versehen.
5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist entlang der Linien B-D, MNO, PO und RS die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
7. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen vor die Baugrenzen bis zu 1,8 m zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, in den jeweiligen Vollgeschossen höchstens 70 vom Hundert der Länge der Summe der Außenwände des Baukörpers in Anspruch nimmt.
8. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
9. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m und 57,2 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe von 0,8 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 30% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien AB und A-B ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R_w,red) aufweisen, welches gewährleistet ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_w,red erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrsweg-Schalldämmmaßnahmenverordnung 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_T und für die Nacht L_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.
11. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien AB, A-B, AC, A-C, BD, B-D, KL und K-L orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien AB oder A-B baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zusätzlich über baulich verbundene Außenwohnbereiche an anderen Fassaden verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien AB oder A-B orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
13. Zwischen den Punkten E und F des Gebäudes für die Nahversorgung ist die umlaufende, vorgesetzte Fassade als baulich geschlossenes, durchgehendes und lichtdurchlässiges Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 3 m oberhalb des 1. Vollgeschosses zu errichten. Das Lärmschutzbauwerk muss in Anlehnung an die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und zwischen den einzelnen Wand-Elementen sowie an den Gebäudeanschlüssen fugenlos und schalldicht installiert werden.
14. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist eine Kilo innerhalb der Punkte OHG im II- und III. Vollgeschoss zulässig.
15. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Besucher, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leihrecht zugunsten der Unternehmerräger zu belasten.
16. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Die Fläche mit der Bezeichnung a ist in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht, die Flächen b und c sind in einer Breite von mind. 1,8 m bzw. 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
18. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
19. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ist pro angelegener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
20. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
21. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen.
22. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12 Laubbäume I oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
23. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
24. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
25. 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.

Hinweis: 19,23
Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 19,23 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzlisten 1-5 empfohlen.

Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 - 77VE für die Grundstücke Britzer Straße 2/6 (teilweise), 10/12 und 14/20 (teilweise)

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Wohnen, Nahversorgung, Baugrenze, Verkehrsflächen, Sonstige Festsetzungen, and Planunterlage.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Vorhabenplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Vorhabenenträger: Hugos Wohngärten GmbH, Mellenseestrasse 21, 15806 Zossen

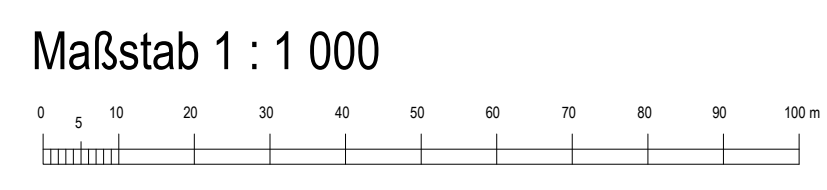
Datum: Unterschrift

Planunterlage: Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Palisadenstraße 40, 10243 Berlin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 - 77VE



Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Knut Seibt, Stand Februar 2015, aktualisiert September 2018