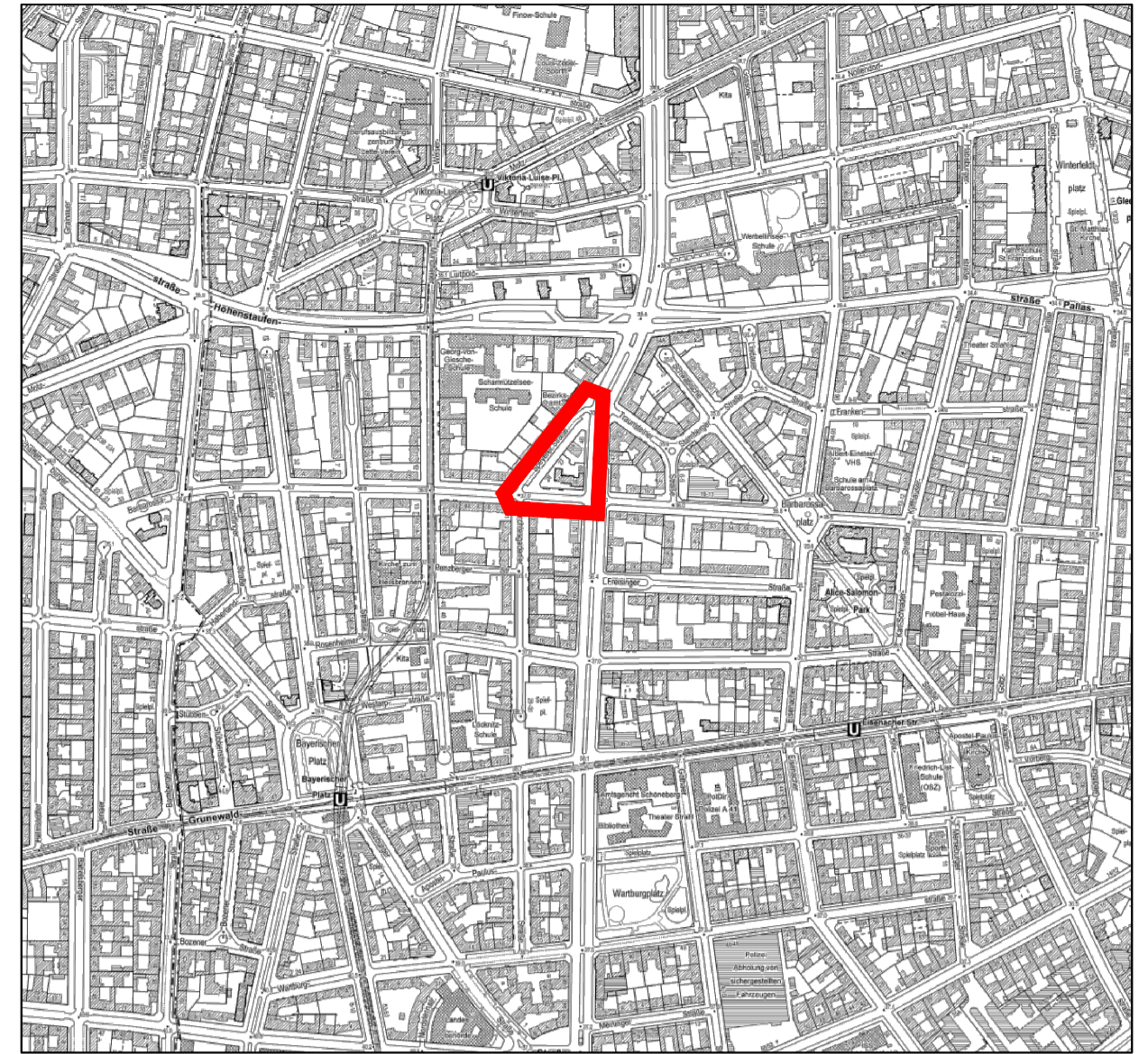


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-93 VE

für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-93 VE vom 03.06.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE.

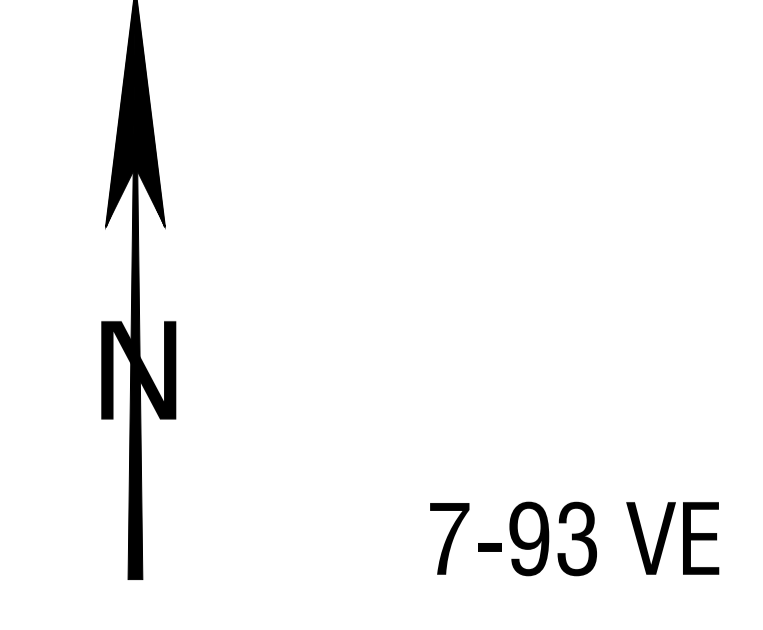
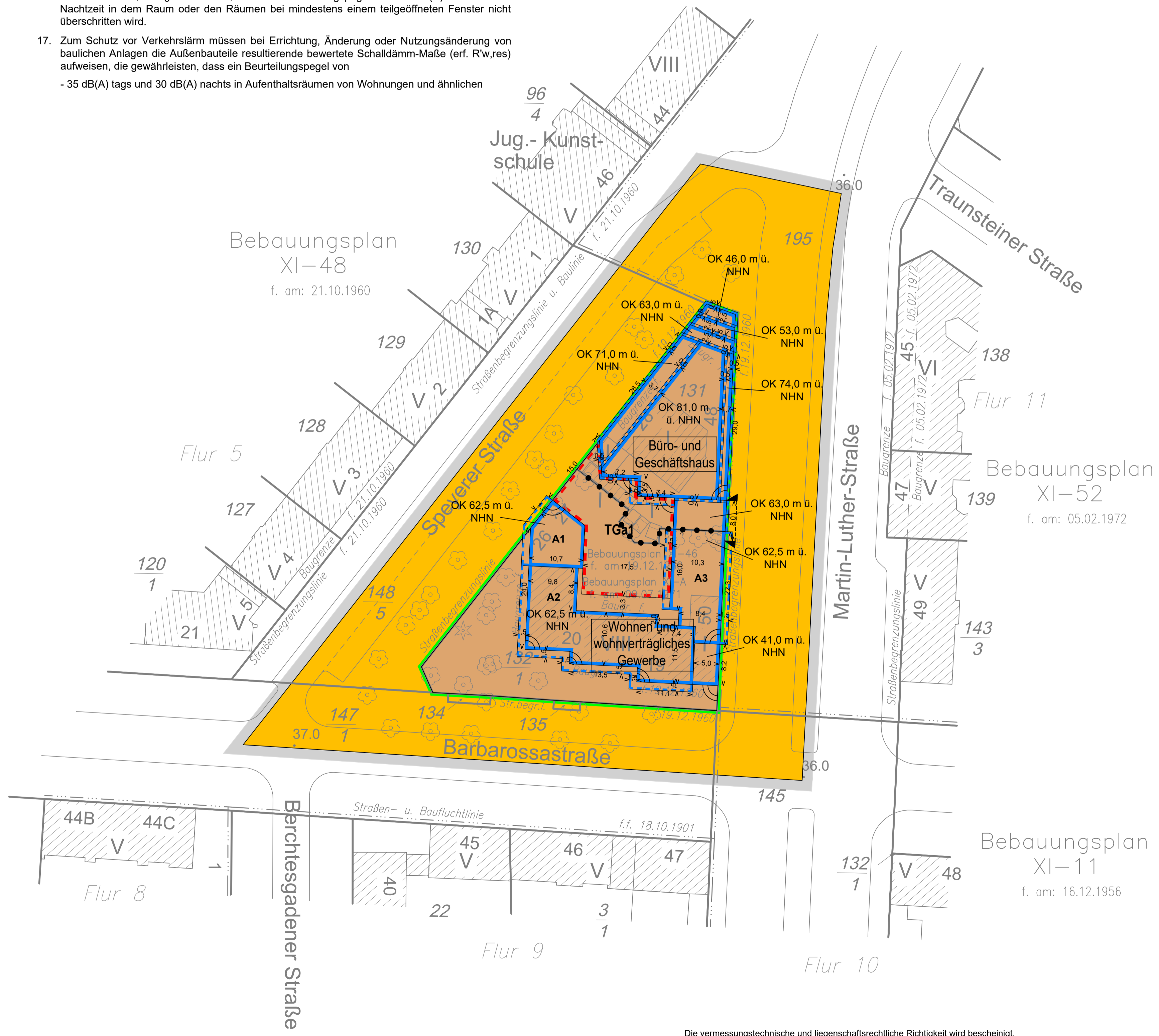


Übersichtskarte 1:10.000

### Textliche Festsetzungen

- In den Vorhabenbereichen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
  - Wohnungen,
  - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,
  - Räume für freie Berufe.
- Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ dient überwiegend der Unterbringung von Büros. Zulässig sind:
  - Büros
  - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Räume für freie Berufe.
- In den Vorhabenbereichen sind außerdem zulässig:
  - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch Nutzung verursachten Bedarf, oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig,
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNutzungsverordnung.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ ist ein Vortreten von Balkonen bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig, und zwar:
  - bei den Gebäuden mit der Bezeichnung A1 und A3 für die gesamten Fassadenbreiten,
  - bei dem Gebäude mit der Bezeichnung A2 bis zur Hälfte der Fassadenbreite.
 Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
- Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen und gestalterische Fassadenelemente sowie für Balkone bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenanlagen u. ä. bis zu einer Grundfläche von jeweils 20,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 62,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsanlagen, Treppenanlagen und Notstromaggregate bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 35,5 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 81 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- In den Vorhabenbereichen 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.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO.
- Im Vorhabengebiet sind die Flächen für Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.
- Mindestens 500 m<sup>2</sup> der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 130 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche über der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m herzustellen, zu begrünen und zu erhalten.
- Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ muss zum Schutz vor Verkehrslärm in Gebäuden entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- In Wohnungen, im Eckbereich Martin-Luther-Straße/ Barbarossastraße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,er</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und ähnlichen Räumen,
  - 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<sub>w,er</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 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<sub>r,T</sub> und für die Nacht L<sub>r,N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße 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 Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen sind, der in § 9 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Maßstab 1:500

Planunterlage: Flurkarte / Messungen  
Stand Februar 2018 (Aktualisierung Flurkarte 14.03.2018)  
Koordinatensystem ETRS 89

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 03.06.2020

gez. Ruth  
Manfred Ruth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Vorhabengebiet mit Zweckbestimmung	z. B.	<b>Wohnen und Gewerbe</b>
Baugrenze		
Baugrenze für Balkone und vortretende Gebäudeteile		
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	z. B.	OK = 46,0 m ü. NHN

#### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten	

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

#### Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Duvastert und Geschosshöhe		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Baugrenze	
Parkhaus		Ortsillegrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, Flurstücksumme	
Gewässer		Grundstücksumme	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Mauer, Stützmauer	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Böschung	
Laubwald, Nadelwald		Baulinie, Baugrenze	
Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie	
Hochspannungsmast		Bordkante, topografische Begrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 20. Mai 2020

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

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

gez. Rathke-Hecker  
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.06. bis einschließlich 08.07.2020 öffentlich ausgelegt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

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

Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 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

Bezirksstadtrat

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