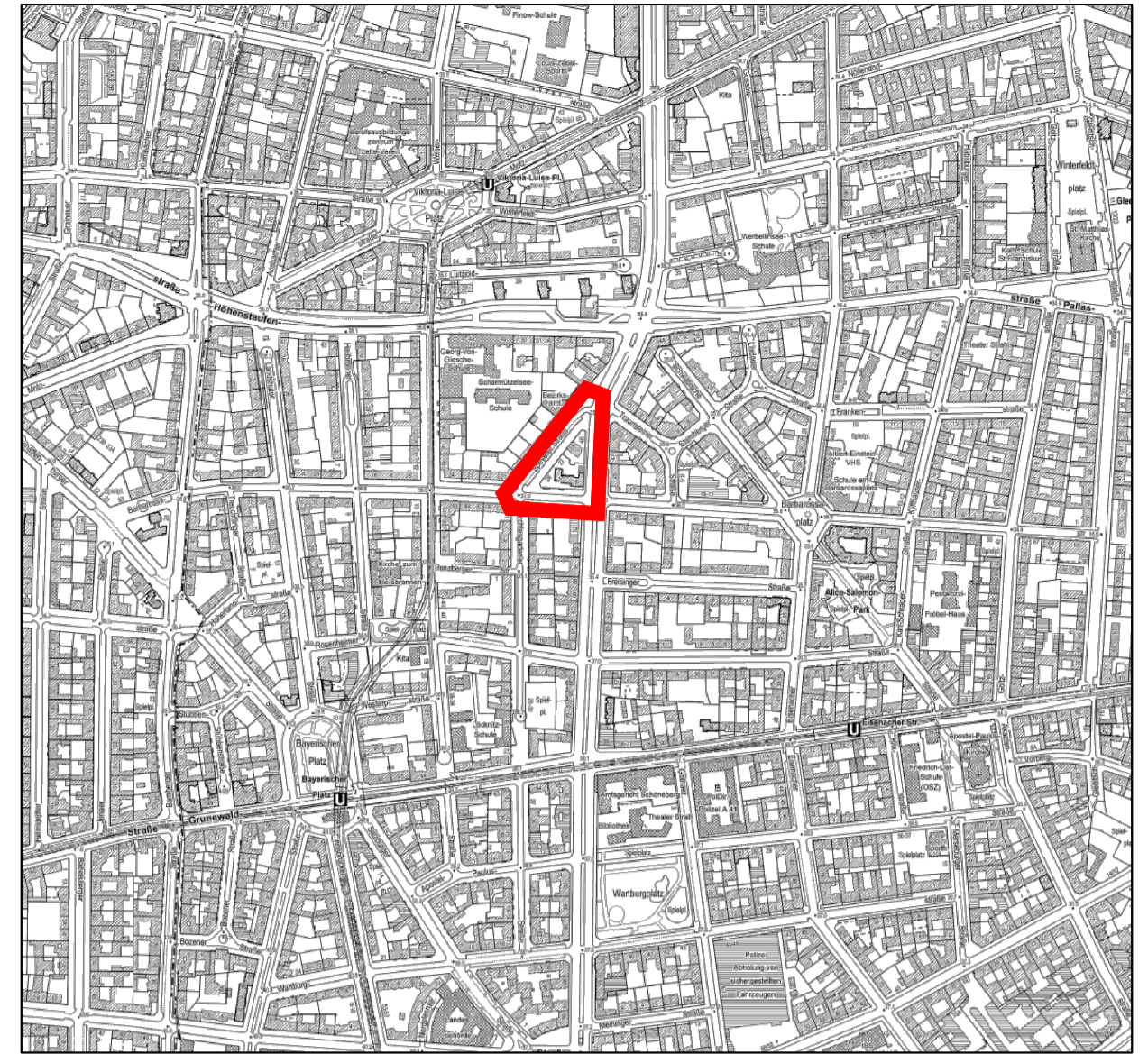


Vorhaben- und Erschließungsplan

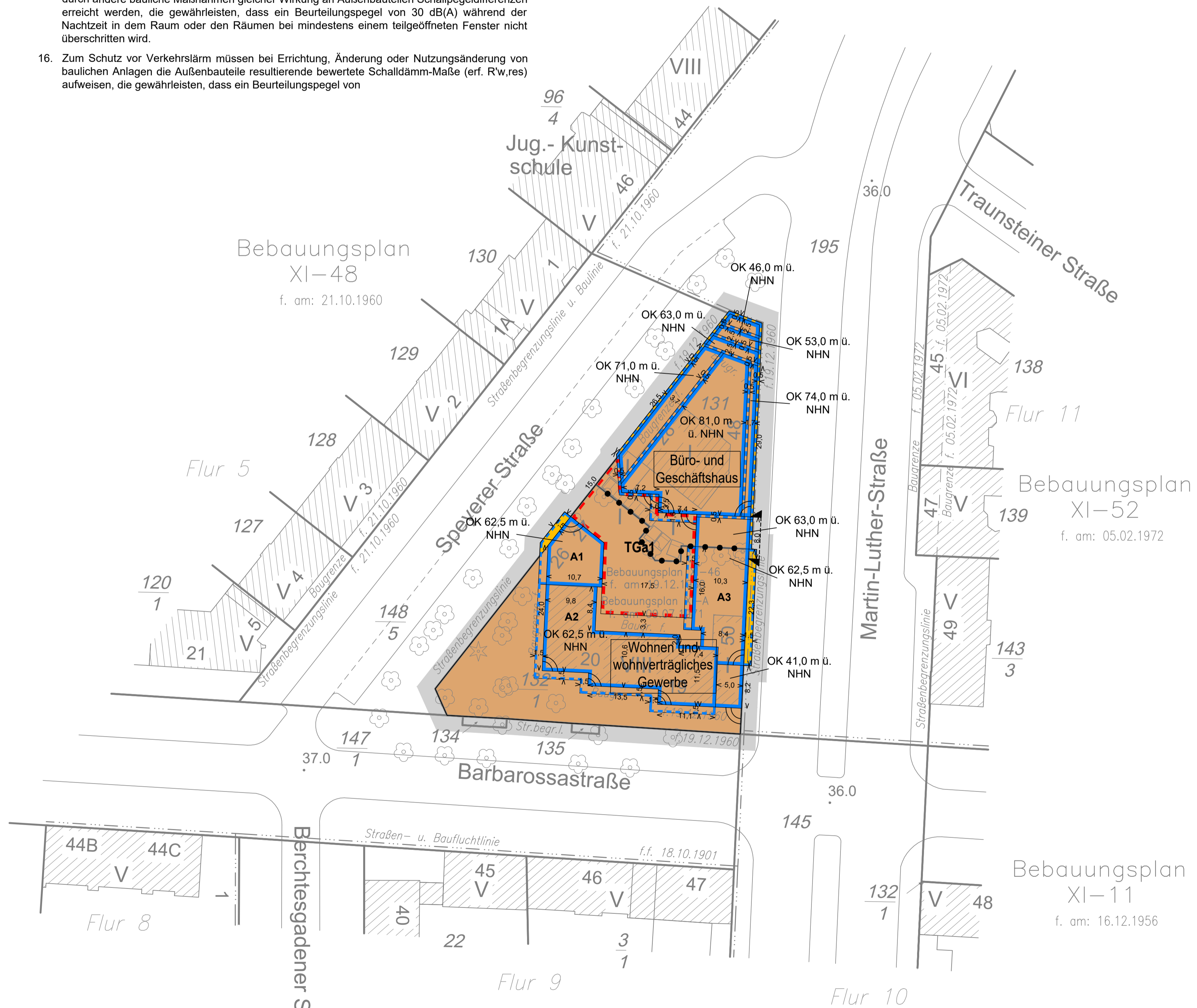
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE
für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße
und Barbarossastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg



Übersichtskarte 1:10.000

- In den Vorhabengebieten 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 Vorhabengebieten 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.
- 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 m² 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 m² 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 Vorhabengebieten 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 m² 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 m² 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_{w, res}) 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_{w, res} 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_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} 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 verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.



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

Hiermit wird beglaubigt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan vermessungstechnisch und liegenschaftsrechtlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE vom übereinstimmt.
Berlin, den 03.06.2020
gez. Ruth
Manfred Ruth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Festsetzungen

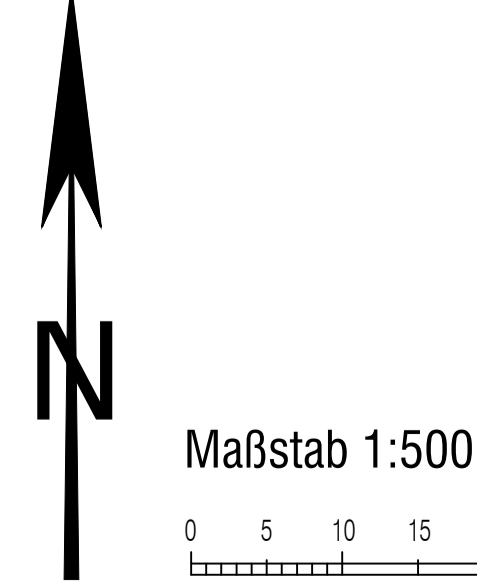
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Vorhabengebiet mit Zweckbestimmung	z. B.		Wohnen und Gewerbe
Baugrenze			
Baugrenze für Balkone und vortretende Gebäudeteile			
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	z. B.		OK = 46,0 m ü. NHN
Verkehrsflächen			
öffentliche Straßenverkehrsfläche			
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten			
Sonstige Planzeichen			
Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans			

Planunterlage

Wohn- oder öffentlichen Gebäude mit Ausstattung und Ausstattung		Landschengrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Grundstücksnummer	
Teich		Flurstücknummer, Flurstücksummer	
in m über NHN		Mauer, Stützmauer	
34,5		Stülpung	
36		Baulinie, Baugrenze	
37,5		Strößenbegrenzungslinie	
39		Bordkante, topografische Begrenzungslinie	
40,5			
42			
43,5			
45			
46,5			
48			
49,5			
51			
52,5			
54			
55,5			
57			
58,5			
60			
61,5			
63			
64,5			
66			
67,5			
69			
70,5			
72			
73,5			
75			
76,5			
78			
79,5			
81			
82,5			
84			
85,5			
87			
88,5			
90			
91,5			
93			
94,5			
96			
97,5			
99			
100,5			
102			
103,5			
105			
106,5			
108			
109,5			
111			
112,5			
114			
115,5			
117			
118,5			
120			
121,5			
123			
124,5			
126			
127,5			
129			
130,5			
132			
133,5			
135			
136,5			
138			
139,5			
141			
142,5			
144			
145,5			
147			
148,5			
150			
151,5			
153			
154,5			
156			
157,5			
159			
160,5			
162			
163,5			
165			
166,5			
168			
169,5			
171			
172,5			
174			
175,5			
177			
178,5			
180			
181,5			
183			
184,5			
186			
187,5			
189			
190,5			
192			
193,5			
195			
196,5			
198			
199,5			
201			
202,5			
204			
205,5			
207			
208,5			
210			
211,5			
213			
214,5			
216			
217,5			
219			
220,5			
222			
223,5			
225			
226,5			
228			
229,5			
231			
232,5			
234			
235,5			
237			
238,5			
240			
241,5			
243			
244,5			
246			
247,5			
249			
250,5			
252			
253,5			
255			
256,5			
258			
259,5			
261			
262,5			
264			
265,5			
267			
268,5			
270			
271,5			
273			
274,5			
276			
277,5			
279			
280,5			
282			
283,5			
285			
286,5			
288			
289,5			
291			
292,5			
294			
295,5			
297			
298,5			
300			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1097).



Vorhabenträgerin: Vorhabenträgergesellschaft
Barbarossadreieck mB & Co.KG
Brahmsstraße 13
14193 Berlin

Datum: 03.06.2020

Unterschrift:
gez. Florian Sakowski
gez. J. Semel

Planunterlage: Harald Zech
Manfred Ruth
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Ziekowstr. 141
13509 Berlin