

Übersichtskarte 1 : 5.000

Textliche Festsetzungen

- Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend 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 und gesundheitliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,
 - Räume für freie Berufe.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.
- Für die baulichen Anlage im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Bauordnungsverordnung, bis zur Hälfte der Fassadenbreite bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Die gemäß textlicher Festsetzung 3 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen insgesamt um 98 m² überschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, 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 der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung 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, die entlang der Rathausstraße, der Ullsteinstraße und den Linien zwischen den Punkten a1-a2, a2-a3, a3-a4 orientiert sind, 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 und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in den 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 4. 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 außen für den Tag $L_{A,T}$ und für die Nacht $L_{A,N}$ 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.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße entlang der Linien zwischen den Punkten a5-a6, a6-a7 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 Rathausstraße oder Ullsteinstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken von Tiefgaragenzufahrten innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnungsverordnung.
- Im Vorhabengebiet sind mindestens 650 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,06 m betragen. Der Gesamtaufbau der Begrünung muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen bzw. Ansaaten sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen bzw. nachzusäen.
- Im Vorhabengebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

für eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-97 VE vom 25.09.20 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- Vorhabengebiet, Zweckbestimmung: **WOHNEN**
- Baugrenze:
- Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z. B. OK 46,0 m ü. NHN
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechungen:

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche:
- Straßenbegrenzungslinie:
- Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen (TGa) mit Angabe der Geschosse:

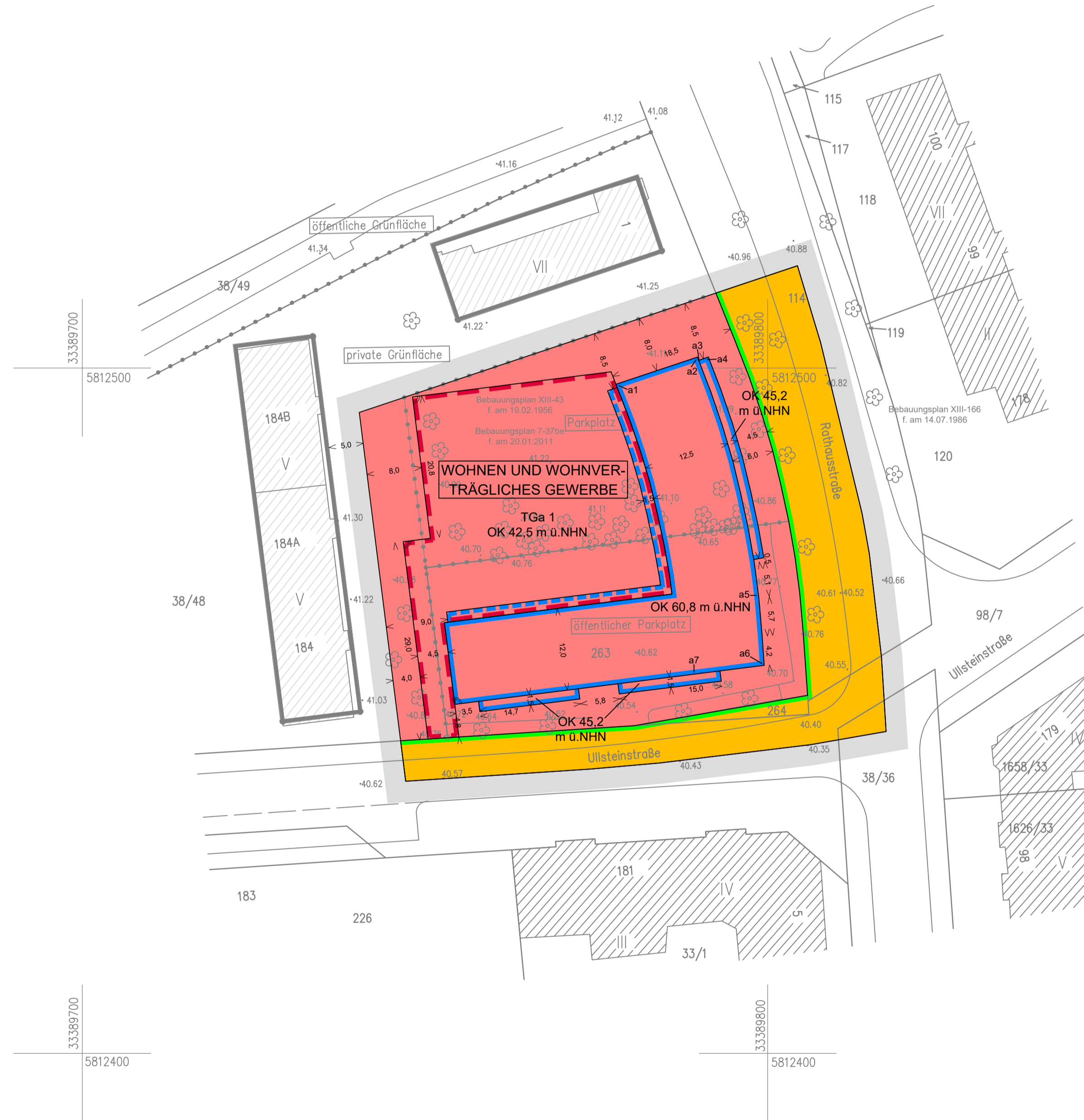
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Planunterlage

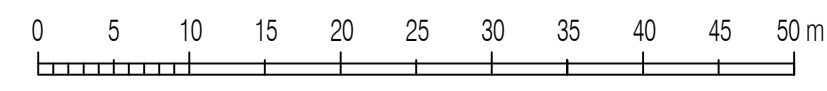
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchfahrt und Geschosshöhe	Grenze von Berlin	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum	in m über NHN	Grundstücksnummer	z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-97 VE

Maßstab 1:500



Planunterlage: Flurkarte / Messungen
Stand: Januar 2019
Lagesystem: Koordinatensystem ETRS 89

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 16.09.2020

gez. Walk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den 10.09.2020
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 28.09.20 bis einschließlich 28.10.20 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 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
Bezirksstadtrat

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