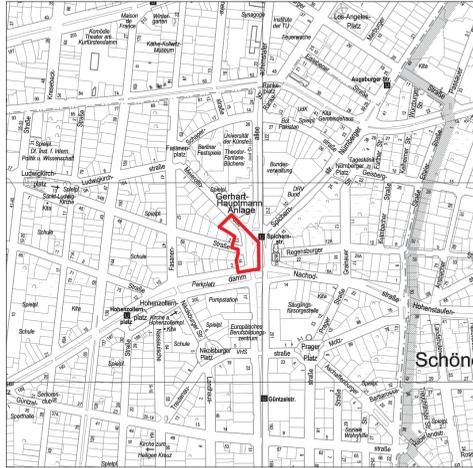


Übersichtskarte 1 : 10000



Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 8. Dezember 2014, 8. Mai 2017, 4. September 2017 und 16. August 2018 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

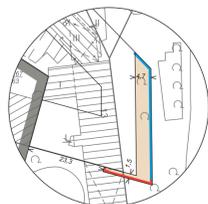
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 4 - 19, festgesetzt am 9. April 2019, übereinstimmt.

Berlin, den 8. Oktober 2019

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Visler
Obervermessungsrat



Nebenzeichnung 1

Baulinien und Baugrenzen für das II.-VI. Vollgeschoss (oberhalb von 39,5 m über NNH)

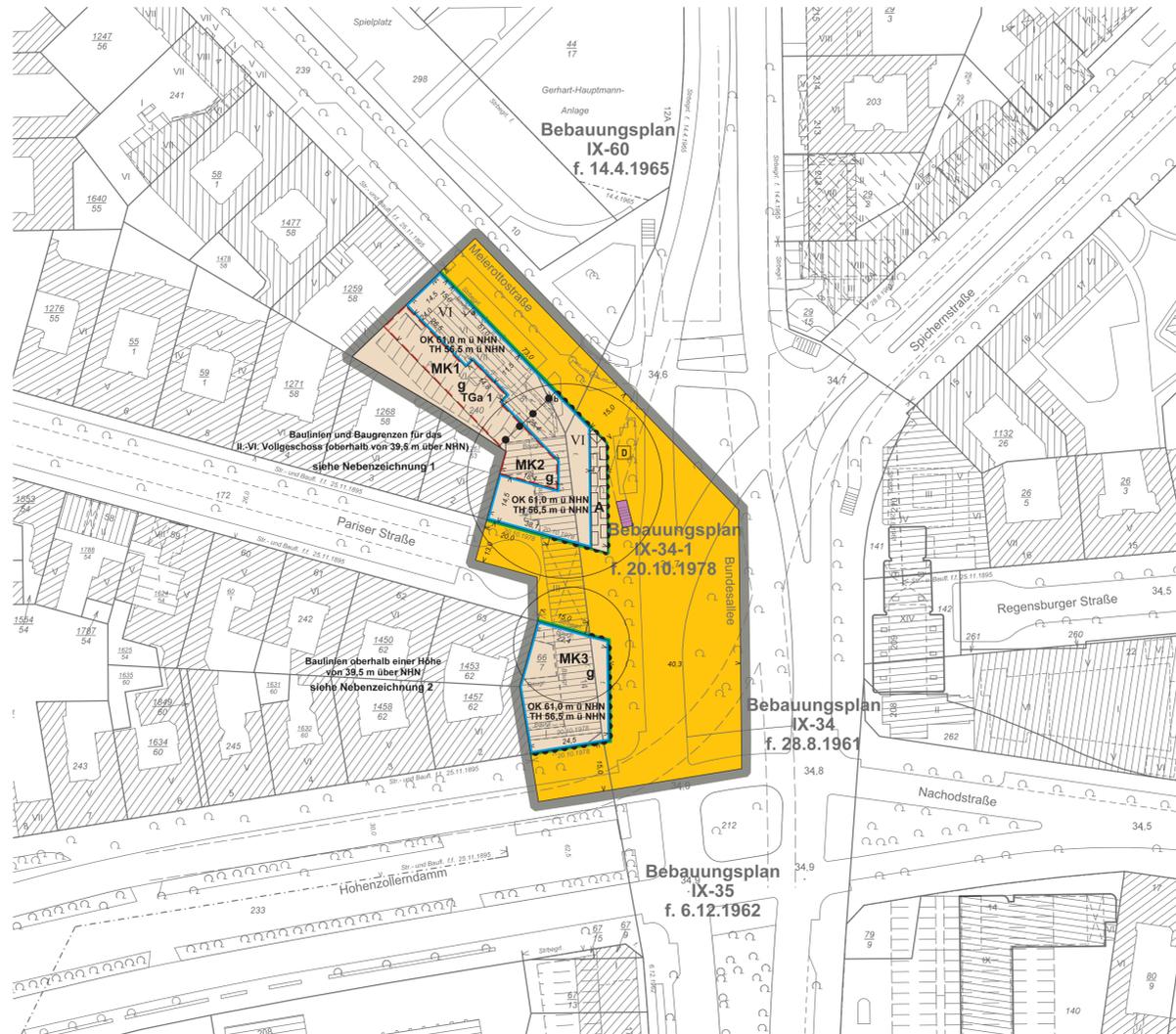


Nebenzeichnung 2

Baulinien oberhalb einer Höhe von 39,5 m über NNH

Textliche Festsetzungen

- In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
- In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In den Kerngebieten können die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- In den Kerngebieten sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Kerngebiet - MK1 - sind Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet - MK3 - sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Kerngebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind nicht zulässig.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- In den Kerngebieten können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten MK1 und MK2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von den angrenzenden Straßen abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume die zu den angrenzenden Straßen ausgerichtet sind, sind mit schalldämmten Dauerlinseinrichtungen auszustatten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die straßenseitigen Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, bzw. - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, sowie - 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 Verkehrswe-Schallschutzmaßnahmenverordnung 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 Lr, T und für die Nacht Lr, N sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet -MK- 1 zwischen den Punkten a und b mit Gebäuden 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.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- In den Kerngebieten MK1 und MK2 dürfen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) eine Höhe von 33,9 m über NNH nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmsträger zu belasten und darf nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas und 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 Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Bebauungsplan 4 - 19

für das Grundstück

Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und für Teilflächen der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße) und 233 (Hohenzollerndamm) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Zeichenerklärung		Festsetzungen			
Kernsiedlungsgebiet	(§ 2 BauVO)	W	Grundflächenzahl	z.B. 0,8	GR 100-100
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WK	Grundfläche	z.B. III	
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III	
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III	
Dorfgebiet	(§ 5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III, V	
Mischgebiet	(§ 6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. III	
Kerngebiet	(§ 7 BauVO)	MK	offene Bauweise	z.B. 0	
Gewerbegebiet	(§ 8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. I	
Industriegebiet	(§ 9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. II	
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III	
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. IV	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B. 0	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6a/b)	WR	Bauweise	(§ 23 Abs. 1 Satz 1 BauVO)	
Geschossflächenzahl	z.B. 0,8	BAUGRENZE	Baugrenze	(§ 23 Abs. 1 Satz 1 BauVO)	
als Höchstmaß	z.B. 0,8	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen		(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO)	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,8				
Geschossfläche	z.B. 0,8				
als Höchstmaß	z.B. 0,8				
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,8				
Baumassenzahl	z.B. 0,8				
Baumasse	z.B. 0,8				
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. 0,8				
Verkehrsflächen					
Straßenverkehrsfläche					
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					
öffentliche Parkfläche					
Private Verkehrsfläche					
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen					
öffentliche Grünflächen					
öffentliche Parkanlagen					
private Dauerkleingärten					
Fläche für die Landwirtschaft					
Wasserfläche					
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft					
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung					
Erhaltung von					
Bäumen					
sonstigen Bepflanzungen					
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes					
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen					
Besondere Nutzungszwecke von Flächen					
Sonstige Festsetzungen					
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					
Abstände					
Höheabstände bei Festsetzungen (in Meter über NNH)					
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes					
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung					
Umgrenzung der Flächen für					
Stellplätze					
Garagen					
Gemeinschaftsstellplätze					
Gemeinschaftsgaragen					
Nachrichtliche Übernahmen					
Wasserfläche					
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)					
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr					
Umgrenzung der Flächen, deren Boden einseitig mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind					
Bahnanlage					
Straßenbahn					
Eintragungen als Vorschlag					
Gebäude					
Stellplatz					
Garage					
Tiefgarage					
Kinderspielfeld					
Landesgrenze (Bundesland)					
Bezirksgrenze					
Ortsbegrenzung					
Gemarkungsgrenze					
Flugbegrenzung					
Flurstücksgrenze					
Flurstücksnummer, Flurstücknummer					
Grundstücksnummer, Flurstücknummer					
Mauer, Stützmauer					
Bordkante					
Baulinie, Baugrenze					
Straßenbegrenzungslinie					

Aufgestellt: Berlin, den 6. Juni 2014
Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Schulte
Bezirksstadtrat

Latour
Baudirektor

Karge
Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis einschließlich 18. Juli 2014 öffentlich ausgelegt. Die Bebauungsplanentscheidung hat den Bebauungsplan am 21. März 2019 beschlossen.
Berlin, den 09. April 2019

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt

l.v. Visler
Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 09. April 2019

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Naumann
Bezirksbürgermeister

O. Schroffeneger
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 18. April 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 257 verkündet worden.

