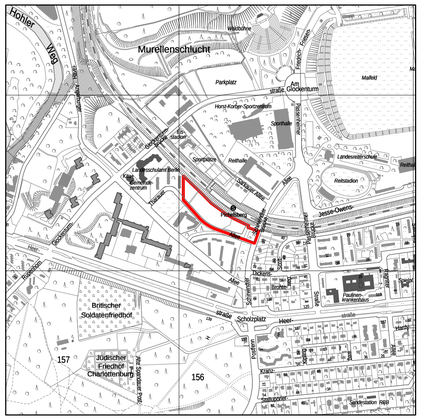
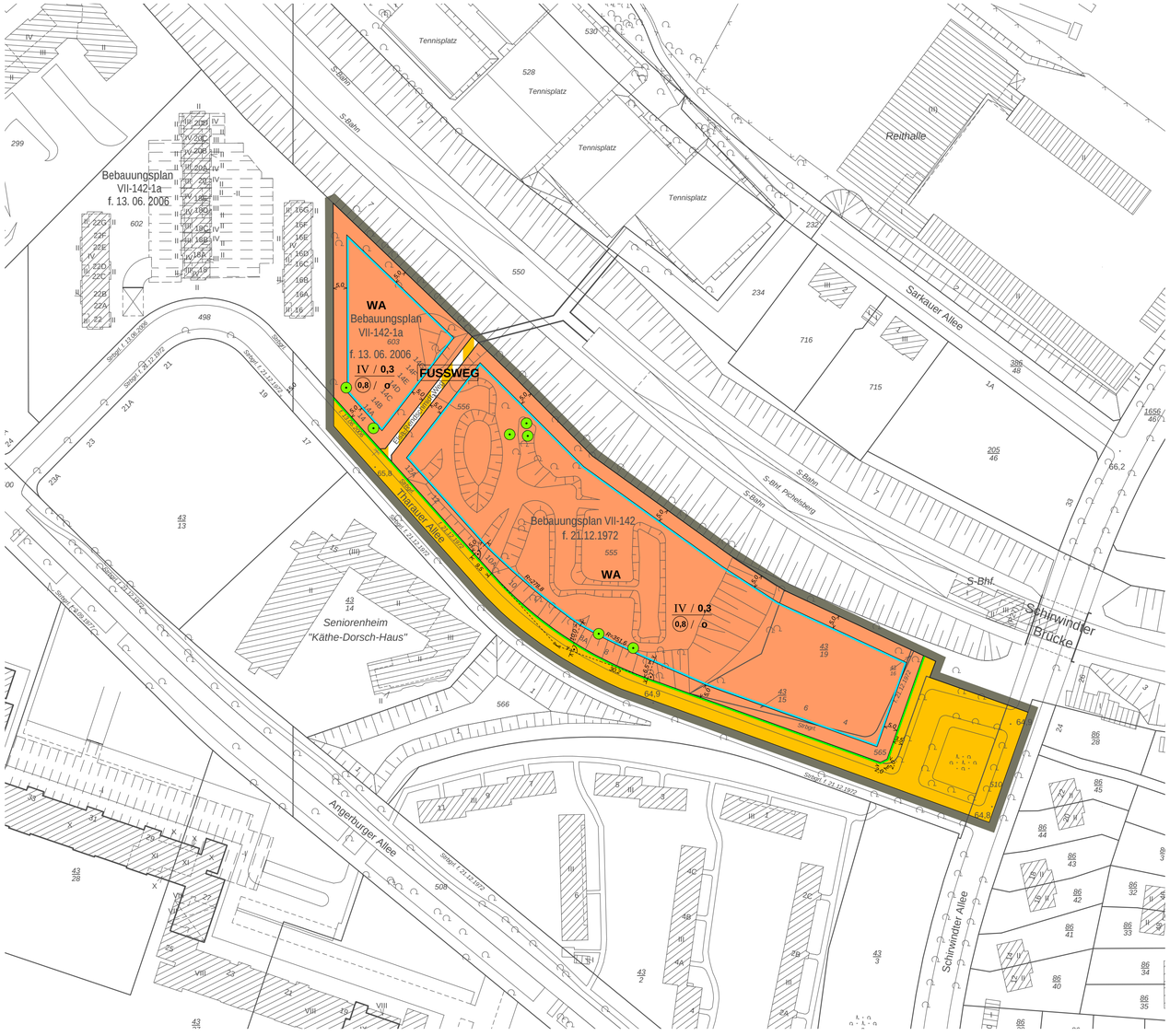
Bebauungsplan 4 - 50

für das Gelände zwischen Schirwindter Allee, Tharauer Allee, Grundstück Tharauer Allee 16/22 G und Bahngelände im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

Übersichtskarte 1:10 000



N



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans 4-50,
festgesetzt am 12. März 2013, übereinstimmt.

Berlin, den 18.04.2013

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Karge
Obervermessungsrat

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

3. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des jeweils obersten Geschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

4. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.

5. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte.

7. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen. Ausgenommen von der Bepflanzung sind Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahren nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

12. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Zwischenspeicherung in Rigolen und Zisternen ist zulässig.

13. Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden, die in einem Abstand von bis zu 10,0 m von der nordöstlichen Baugrenze entlang der Bahntrasse errichtet werden, mit den zur Bahntrasse zugewandten Fassaden folgende resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ erreichen:

Immissionsort	Resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$	
	Bahntrasse zugewandte Gebäudeseiten	Gebäudeseiten im Winkel von 90° zur Bahntrasse
1. Vollgeschoss	30 dB	30 dB
2. Vollgeschoss	35 dB	30 dB
3. Vollgeschoss	40 dB	35 dB
4. Vollgeschoss	40 dB	35 dB
5. Vollgeschoss *	45 dB	40 dB

*Bei Ausführung als Staffelgeschoss um 5 dB geringeres Schalldämmmaß

14. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen.

    Dem Aufenthalt dienende Räume, die nicht über eine nach Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügen, müssen mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage (fensterunabhängige Lüftung) ausgestattet sein.

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,3) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler G — z.B. Trafostation T
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 15,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche
- Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- 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
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt GD
- Erhaltungsbereich ED
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Plangrundlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Kleingartenanlage
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 3. August 2012

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Schulte	Latour	Karge
Bezirksstadtrat	Baudirektor	Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13.Dezember 2012 beschlossen.
Berlin, den 21. Dezember 2012

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Latour

Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 12. März 2013

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Naumann	Schulte
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23. März 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 50 verkündet worden.

4 - 50

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALK - Berlin **Stand**: Juli 2012