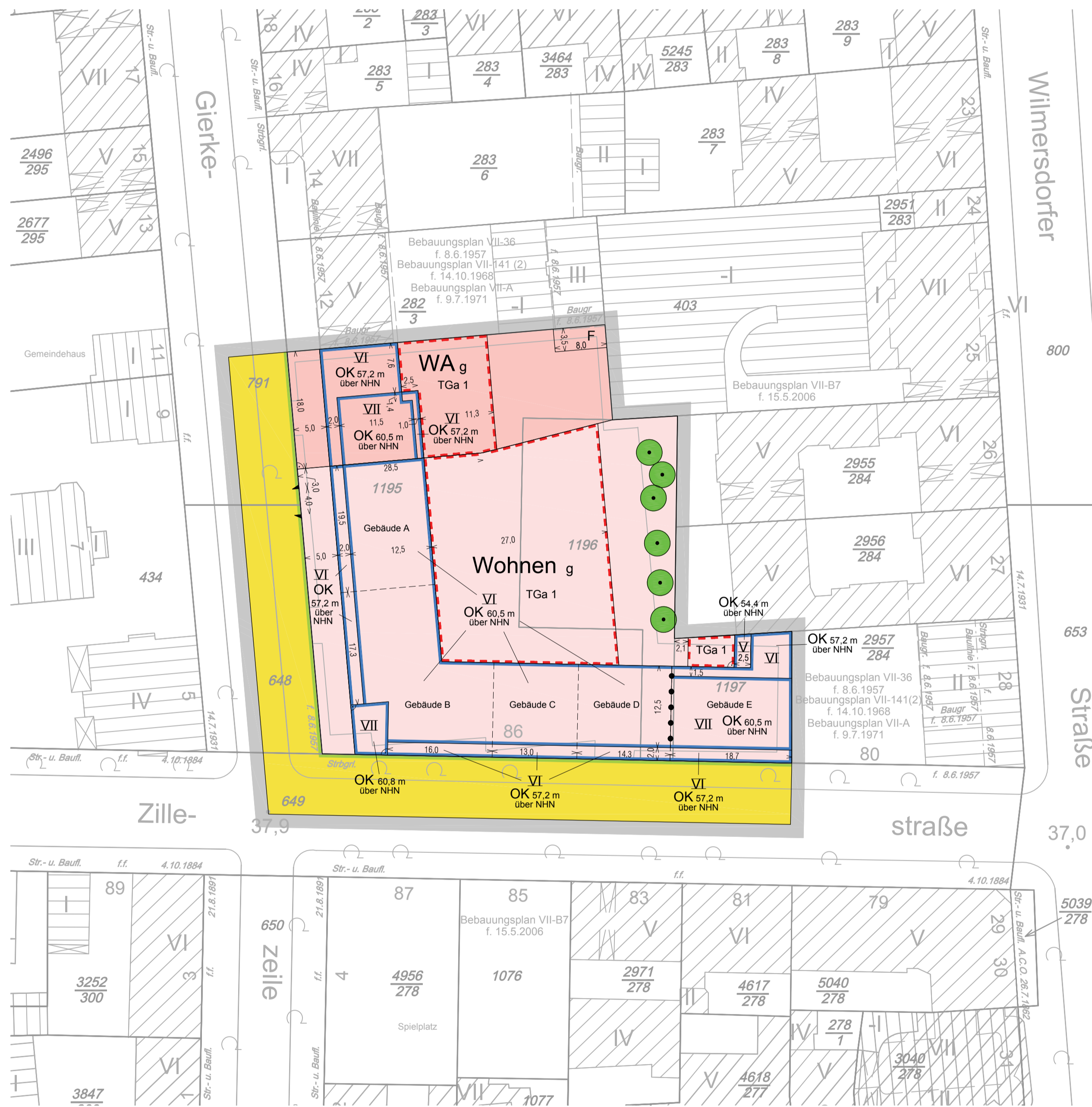
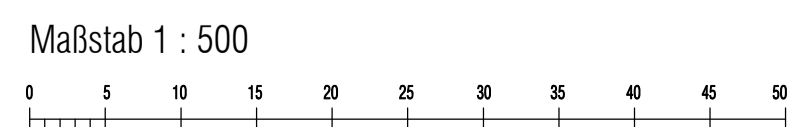


Textliche Festsetzungen

- 1. Das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ dient vorrangig dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohnungen.
Im ersten und im zweiten Vollgeschoss der Gebäude sind zulässig:
- Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
Nur im ersten Vollgeschoss der Gebäude sind zulässig:
- Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen nur im ersten Vollgeschoss der Gebäude zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 60,5 m über NHN sind Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn der Dachaufbau mindestens um 5,5 m von der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile und der südlichen Baugrenze entlang der Zillestraße (jeweils straßenseitige Außenwand) zurücktritt, und die Dachaufbauten insgesamt eine Fläche von 10% der jeweiligen Dachfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten. Für Solaranlagen gilt die Beschränkung der Grundfläche nicht.
5. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen mit der zulässigen Höhe von 54,4 m über NHN sowie 57,2 m über NHN sind Brüstungsbauwerke in durchsehbarer Ausführung ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauteile eine Höhe von 1,1 m über den festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten.
6. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind die Gebäude als Einzelgebäude innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung Gebäude A, B, C, D und E zu errichten. Je Gebäude ist straßenseitig mindestens ein Hauseingang anzulegen.
7. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden.
8. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
9. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind zwischen der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) Zugänge zu den Hausein- und -durchgängen, eine Zufahrt zu einer Tiefgarage, offene Fahrradabstellanlagen und Anlagen der Gartengestaltung mit einer Fläche von insgesamt bis zu 80 m² zulässig.
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind hofseitig bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (wie Keller und Tiefgaragen), mit einer Fläche von insgesamt bis zu 950 m² zulässig.
12. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind hofseitig technische Einrichtungen einer Tiefgarage wie Belüftungen sowie Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Überdachungen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt bis zu 400 m² zulässig. Davon dürfen maximal 50m² außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen liegen.

- 13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind zwischen der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sowie auf der Fläche F Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet darf unter Berücksichtigung der über Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.
15. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ und im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
16. Wenn im allgemeinen Wohngebiet keine Tiefgarage errichtet wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenfläche sowie der Fläche F ausnahmsweise einzelne oberirdische Stellplätze für Behinderte zugelassen werden.
17. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind entlang der Gierkezeile außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs keine Einfahrten zulässig.
18. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über den unterirdischen Garagen muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
19. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
20. Die Höhenlage der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) bestimmt sich daraus, dass die Deckenoberkante dieser baulichen Anlagen einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m die Höhe von 37,9 m über NHN nicht überschreiten darf.
21. Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
22. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist 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.
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
24. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Vorhabenplans umfasst die Fläche mit der Bezeichnung „Wohnen“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Berlin (ALK Berlin), Flurkarte, Ergänzungen, Stand Juli 2012, Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE, festgesetzt am 3. August 2012 übereinstimmt.

Berlin, den

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 3. August 2012

SEIBT

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII-36-2 VE

für das Grundstück Zillestraße 86, Ecke Gierkezeile im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Zeichenerklärung

Table with 3 columns: Symbol, Text description, and additional notes. It defines symbols for building types, street areas, and other planning elements.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Vorhabenträgerin: BAUWERT Zillestraße GmbH, Lamer Str. 9, 93444 Bad Kötzting

Aufgestellt: Berlin, den 3. August 2012
Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

SCHULTE, Bezirksstadtrat; LATOUR, Bezirksrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksvorsteherversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 21. Februar 2013 beschlossen.

Berlin, den 27. Februar 2013
Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

LATOUR, Bezirksrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 7. Mai 2013

Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin

GRÖHLER, Bezirksbürgermeister; SCHULTE, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 18. Mai 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 129 verkündet worden.