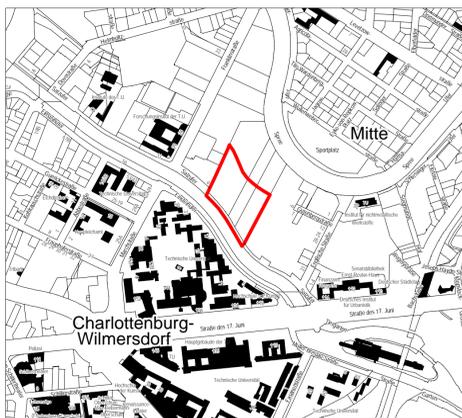


Übersichtskarte 1:10000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

- Art der baulichen Nutzung**
  - In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In den Kerngebieten können Vergnügungstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - In den Kerngebieten MK1 und MK3 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
  - In den Kerngebieten MK1 und MK3 können in einem Abstand von jeweils mindestens 5,0 m von den straßenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 60,0 über NHN bis zu einer Höhe von höchstens 61,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Beleuchtungsflächen) dienen.
  - In den Kerngebieten MK1 und MK3 können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 56,0 m über NHN Attiken bis zu einer Höhe von 56,5 m über NHN zugelassen werden.
  - Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Kerngebiet MK1 bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- Weitere Arten der Nutzung**
  - In den Kerngebieten sind ebenerdige Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze im Kerngebiet MK1.
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Immissionsschutz**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
  - Im Kerngebiet MK3 entlang der Margarete-Kühn-Straße müssen zum Schutz vor Geruchsbelästigung Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung können zugelassen werden.
- Grünfestsetzungen**
  - In den Kerngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.
  - Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht zu überdecken. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen.
  - In den Kerngebieten MK1 und MK3 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 60,0 m über NHN zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
  - Zusammenhängende, fensterlose Fassadenflächen mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Sonstige Festsetzungen**
  - In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - 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.

Koordinatenverzeichnis

Punktnummer	Y	X
3	19688.95	21132.64
4	19717.94	21104.59
5	19734.41	21086.96
6	19780.23	21025.72
21	19812.11	20971.71
24	19849.96	21000.74
26	19903.68	21105.45
27	19835.62	20985.54
30	19898.54	21107.97
31	19819.71	21185.62
32	19782.28	21259.07
33	19754.19	21286.55
37	19830.00	21168.04
38	19767.47	21045.75
39	19785.60	21252.56
40	19712.74	21110.04
806	19760.16	21070.59
807	19767.12	21069.73
808	19774.01	21075.02

VII-272 ba

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlagen: ALK - Berlin Stand: November 2001

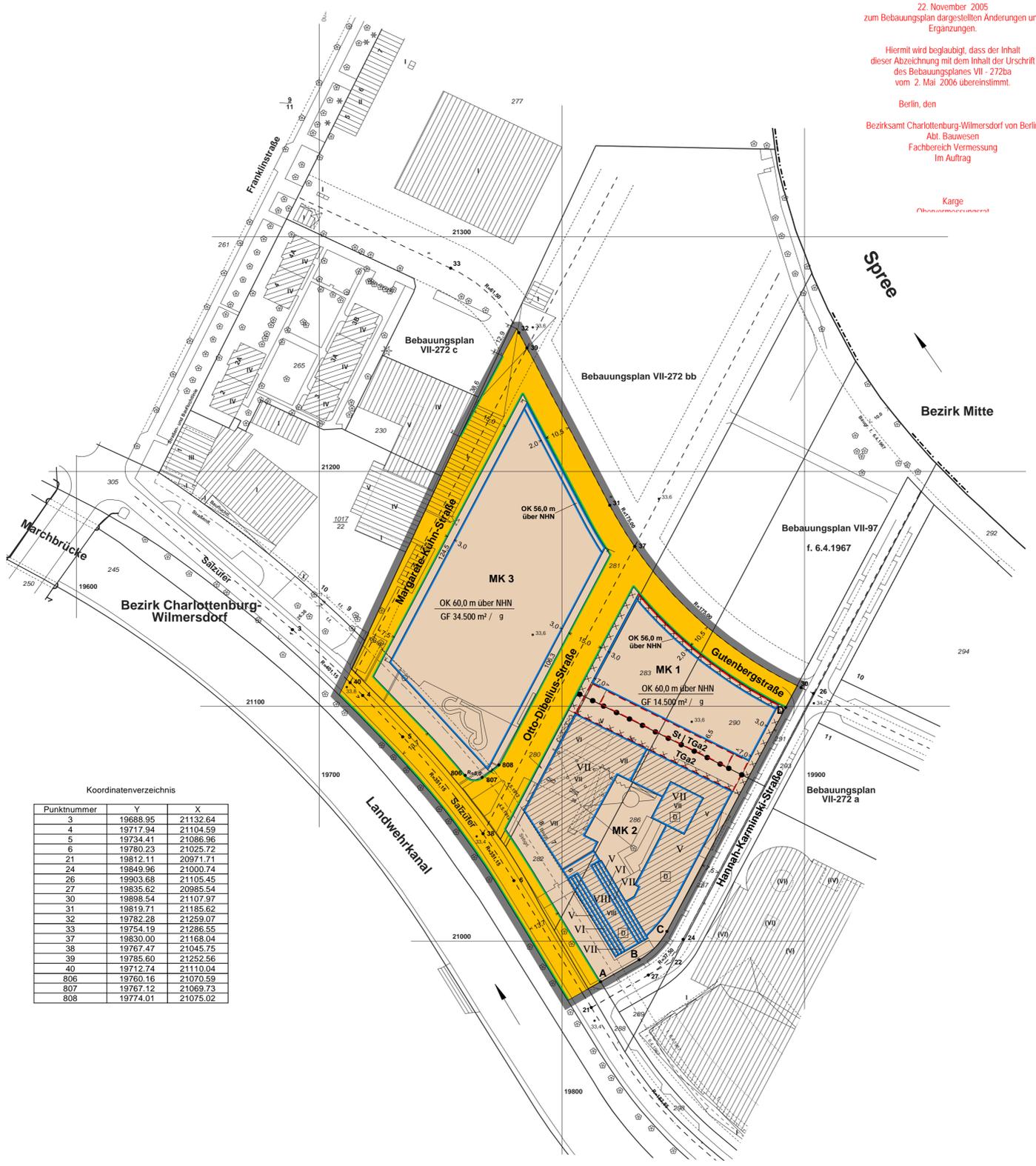
Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 15. Januar 2003 und 22. November 2005 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VII - 272 ba vom 2. Mai 2006 übereinstimmt.

Berlin, den  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Fachbereich Vermessung  
Im Auftrag

Karge  
Abwässerung



Bebauungsplan VII-272 ba

für das Gelände zwischen  
Gutenbergstraße, Hannah-Karminski-Straße,  
Salzufer (einschließlich) und  
Margarete-Kühn-Straße  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf  
Ortsteil Charlottenburg

Zeichenerklärung

**Festsetzungen**

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

Kleinsiedlungsgebiet	(K 2) BauwVO	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(R 2) BauwVO	WB	Grundfläche	z.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	(R 4) BauwVO	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(R 4a) BauwVO	WB	als Höchstmaß	z.B. III-V
Dorfgebiet	(R 5) BauwVO	WB	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet	(R 6) BauwVO	MI	zwingend	z.B. V
Kerngebiet	(R 7) BauwVO	MK	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet	(R 8) BauwVO	GB	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. GE
Industriegebiet	(R 9) BauwVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. DI
Sondergebiet (Erholung)	(R 10) BauwVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. HG
Sonstiges Sondergebiet	(R 11) BauwVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. SO
		W	Geschlossene Bauweise	z.B. W
		UNIVERSITÄT	UNIVERSITÄT	z.B. UN

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, private Verkehrsfläche, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.

**Öffentliche und private Grünflächen**

Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald, Wasserfläche.

**Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Sonstige Festsetzungen**

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Eintragungen als Vorschlag**

**Planunterlagen**

Aufgestellt: Berlin, den 7. Dezember 2001  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

**Latour** Baudirektor  
**Karge** Obervermessungsrat  
**Gröhler** Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.01.2002 bis einschließlich 01.03.2002 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 26.01.2006 beschlossen.  
Berlin, den 08.05.2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

**Latour** Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 02.05.2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

**Thiemen** Bezirksbürgermeister  
**Gröhler** Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 483 verkündet worden.