

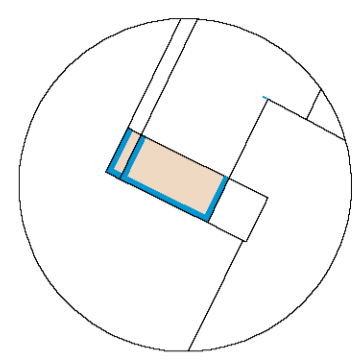
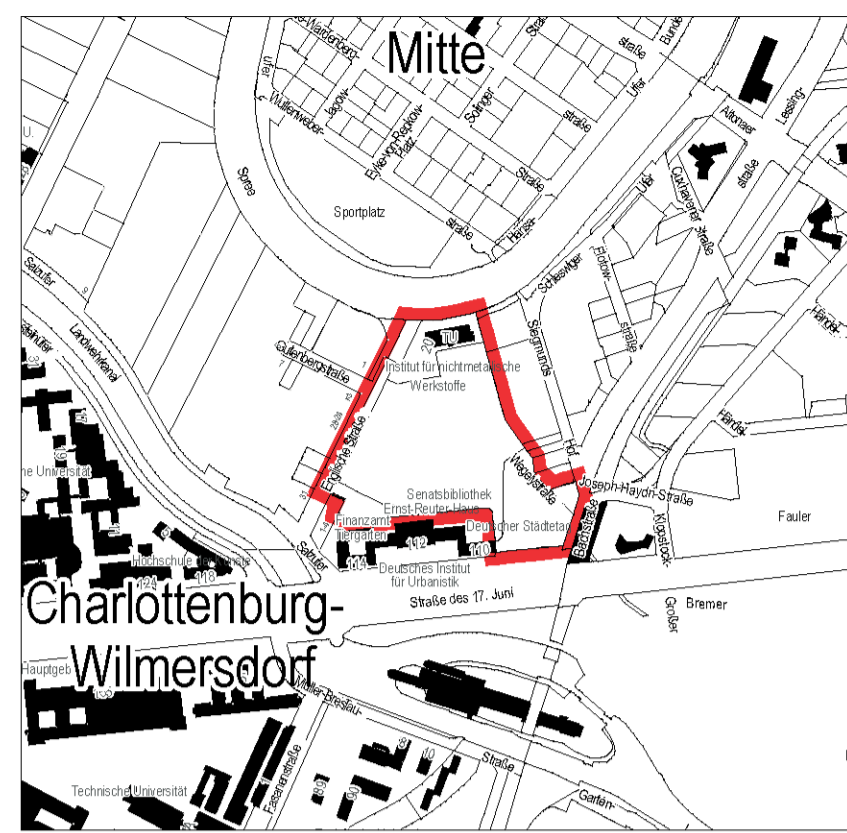
**Textliche Festsetzungen**  
(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

- Art der baulichen Nutzung**
    - In den Kerngebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Parp-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
    - Im Kerngebiet MK2 und MK4 sind Wohnungen in Geschossen, deren Fußbodenoberkante oberhalb von 45,5 m über NHN liegt, allgemein zulässig.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Bauordnungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Räume für freie Berufe nach § 13 der Bauordnungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - In den Kerngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie WA2 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 können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,7 m über die festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Aufzugs-, Entlüftungs- und Beleuchtungsanlagen) dienen und straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten Oberkante mit der äußeren Gebäudekante im 30°-Winkel ausgehende Linie nicht überschreiten wird.
    - Im Kerngebiet MK3 können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 67,0 m über NHN Attiken bis zu einer Höhe von 67,5 m über NHN zugelassen werden.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist innerhalb der Fläche V1,V2,V3,V4,V1 eine eingeschossige Tiefgarage mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
    - Innerhalb der Kerngebiete kann oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 vom Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor den Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,2 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird.
    - Im Kerngebiet MK2 sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten J und K Fenster von Aufenthaltsräumen nur ausnahmsweise zulässig.
    - Im Kerngebiet MK4 kann auf der Fläche L M N O L eine Überdachung bis 59,5 m über NHN ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung am Hof geeigneter Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen. Zusätzlich zur Überdachung können temporäre, d.h. leicht zu öffnende, vertikale Klavierverglasungen bis zur Höhe der Überdachung sowie ein Vortreten von Aufzügen vor der Baugrenze zwischen den Punkten L und O bis zu 2,0 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Sicherheitsbedenken nicht bestehen.
    - Im Kerngebiet MK2 kann zwischen den Punkten S und T ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 2,5 m Tiefe und bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m² für eine Unterbauung zugelassen werden.
  - Weitere Arten der Nutzung**
    - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet MK3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen generell unzulässig.
    - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
    - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Immissionsschutz**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, 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 Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
  - Grünfestsetzungen**
    - In den Allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet sind unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,5 m starken Substratschicht zu überdecken und intensiv gärtnerisch zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Beleuchtungsanlagen, Spielplätze, Terrassen sowie für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der Bauordnungsverordnung.
    - Die Fläche E ist dicht mit hochwachsenden Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² Pflanzfläche ist mindestens ein großkröniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und auf die Festsetzung anrechenbar. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
    - Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen sowie für Dachflächen über 81,0 m über NHN.
    - In allen Baugebieten sind fensterlose Außenwandflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für Fassaden denkmalgeschützter Gebäude.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerüst, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

# VII-280

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

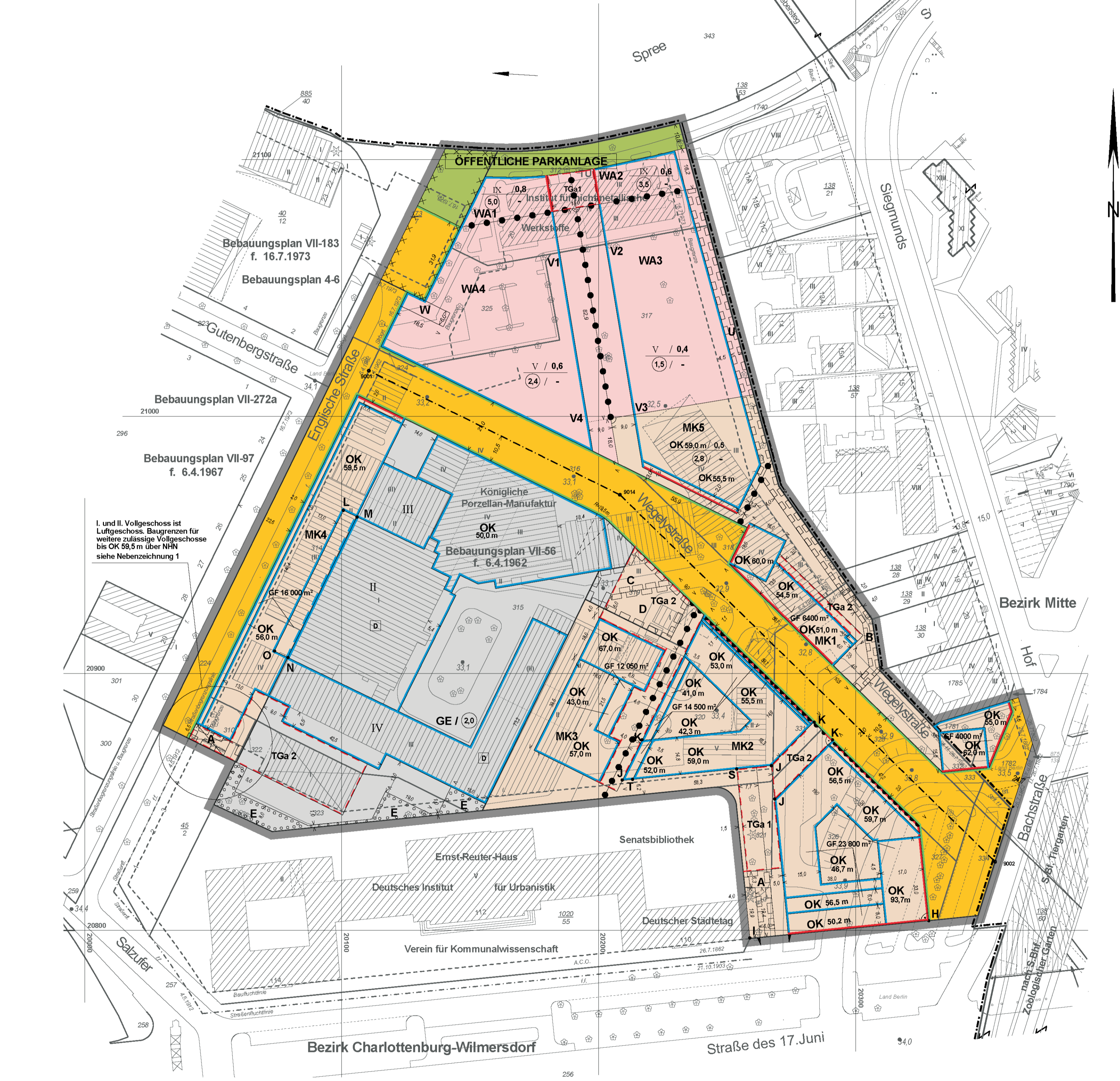
## Übersichtskarte 1 : 10000



**Nebenzeichnung 1**  
Baugrenzen oberhalb des II. Vollgeschosses für die zulässige OK 56,0 m bzw. 59,5 m über NHN

Koordinatenverzeichnis

Punktnummer	X	Y
9001	20 110.57	21017.81
9002	20 354.34	20826.72
9014	20 208.30	20969.50



## Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 12. Juli 2005 Blatt 1, 12. Juli 2005 Blatt 2 und 7. Februar 2006 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen.  
Hiemit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VII-280 vom 20. Juni 2006 übereinstimmt.  
Berlin, den 08.09.2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Fachbereich Vermessung  
im Auftrag

Karge  
Obervermessungsrat

# Bebauungsplan VII-280

für das Gelände zwischen Spree, Bezirksgrenze Mitte, Bachstraße, Straße des 17. Juni, Ernst-Reuter-Haus (Straße des 17. Juni 110-114) und Englische Straße sowie für das Grundstück Englische Straße 21-23 / Gutenbergstraße 2/4 (Flurstück 173/7 teilweise) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg sowie für Teilflächen der Bachstraße, Wegelystraße und Siegmunds Hof (Flurstücke 1834, 1835 und 1836 der Flur 10) im Bezirk Mitte, Ortsteil Hansaviertel

## Zeichenerklärung

**Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Einheit
Kleinsiedlungsgebiet	WS	GR 0,4
Reines Wohngebiet	WR	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	MI	zwingend
Kerngebiet	OK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	SO	Geschlossene Bauweise
Bestrahlung der Zahl der Wohnungen	W	Baugrenze
Geschossflächenzahl	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen
Geschossfläche	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Baumassenzahl	BM	als Höchstmaß
Baumasse	BM	als Mindest- und Höchstmaß

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Bereich ohne Einfaßt
Verkehrsflächen	Bereich ohne Ausfaßt
Verkehrsflächen	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsflächen	Einfaßbereich
Verkehrsflächen	Offene und private Grünflächen
Verkehrsflächen	Fläche für die Landwirtschaft
Verkehrsflächen	Fläche für Wald
Verkehrsflächen	Wasserfläche

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

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen von Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen	sonstigen Bepflanzungen
Umgränzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgränzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch
Umgränzung von Flächen für besondere Anlagen u. Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Umgränzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Arkade
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	HOTEL
Mit Gef., Fahr- und Leitungsrechten zu befreiende Flächen	Umgränzung der Flächen für Gartengebäude
Umgränzung der Flächen für Stellplätze	mit Angabe der Geschosse
Garagen	mit Angabe der Geschosse
Gemeinschaftsstellplätze	mit Angabe der Geschosse
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse

**Nachrichtliche Übernahmen**

Naturschutzgebiet	Wasserschutzgebiet (Grundwasserentnahmung)
Landschutzgebiet	Umgränzung der Flächen für den Lurkerwehr
Naturdenkmal	Umgränzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
Geschützter Landschaftsbestandteil	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich	Erhaltungsbereich
Erhaltungsbereich	Straßenbahn

**Eintragungen als Vorschlag**

Gebäude	Hochstraße
Stellplatz	Tiefgarage
Garage	Industriebahn (in Aussicht genommen)
Tiefgarage	
Kinderspielplatz	

**Planunterlage**

Wohn- oder öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Parkhaus	Ortsgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze
Bruke	Flurgrenze
Gewässer	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN	Flurstücksnummer / Flurstücknummer
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnr.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Mauer, Stützmauer
Schornstein	Bordkante
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie

Die vorliegende Zusammenfassung enthält gebräuchlichste Pflanzarten, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Ergebnisse gehen auf die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzenschutzverordnung 1990 (PflanzSchV) vom 18. Dezember 1990 auf.  
Aufgestellt: Berlin, den 22. März 2002

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

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung  
Vermessungsamt Amt für Plänen und Genehmigen

Latour	Karge	Grohler	Wolff	Dubrau	Laduch
Baudirektor	Obervermessungsrat	Bezirksstadtrat	Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Baudirektorin

Der Bebauungsplan wurde mit Deckblättern vom 12. Juli 2005 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und als beglaubigte Abzeichnung im Bezirk Mitte von Berlin in der Zeit vom 22. August 2005 bis einschließlich 23. September 2005 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausgestellt.  
Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksvorordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin und von der Bezirksvorordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin am 23. März 2008 beschlossen.

Berlin, den 24.3.2008

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

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung  
Amt für Plänen und Genehmigen

Latour	i.V. Klette
--------	-------------

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 20. Juni 2008

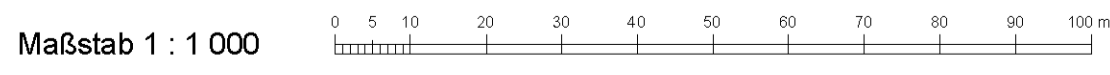
**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
Thiemen  
Bezirksbürgermeister

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Grohler  
Bezirksbürgermeister

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Zeller  
Bezirksbürgermeister

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Dubrau  
Bezirksbürgermeister

Die Verordnung ist am 7. Juli 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 681 verkündet worden.



Planunterlage: ALK-Berlin Stand: Februar 2002