

Textliche Festsetzungen

- Auf der Teilfläche des Vorhabensgrundstücks mit der Bezeichnung "Wohnen 1" sind Wohnungen und die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Größe von bis zu 300 m² Geschossfläche allgemein zulässig.
- Auf der Teilfläche des Vorhabensgrundstücks mit der Bezeichnung "Wohnen 2" sind allgemein zulässig:
 - Wohnungen,
 - Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoss,
 - Kindertagesstätten.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden im ersten Vollgeschoss, soweit die Verkaufsfläche pro Ladengeschäft 300m² nicht überschreitet,
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Auf dem Vorhabensgrundstück sind technische Einrichtungen zur Belichtung und Be- und Entlüftung des ersten Untergeschosses außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
- An den nicht zu Straßen orientierten Baugrenzen für bauliche Anlagen ist ein Vortreten von Terrassen im ersten Vollgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,0 m vor die Baugrenzen zulässig.
- Oberhalb der festgesetzten Traufhöhen bis zu den festgesetzten Oberkanten ist nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an der Baugrenze zurückbleibt. Dies gilt nicht für die Baugrenzen zwischen den Punkten A1-A2, B1-B2 und C7-C8 sowie die Errichtung eines Bauteils bis zu einer Breite von 6,0 m und einem Rücktritt von der Baugrenze von mindestens 0,5 m innerhalb der Fläche A1, A2, B2, B1, A1.
- Auf dem Vorhabensgrundstück können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn diese ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und technischen Einrichtungen dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten. Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.
- Auf dem Vorhabensgrundstück sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
- Auf dem Vorhabensgrundstück darf die Deckenoberkante von Tiefgaragen eine Höhe von 34,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.
- Zwischen den Punkten C1-C2, C3-C4, C4-C5, C6-C7 und C8-C9 sind die Geländeoberflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Aufschüttungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m vor die Baugrenze mindestens auf eine Höhe von 35,0 m über NHN anzuheben.
- Zwischen den Punkten D1-D2 sind die Geländeoberflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Aufschüttungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m vor die Baugrenze mindestens auf eine Höhe von 34,3 m über NHN anzuheben.
- Auf der Teilfläche des Vorhabensgrundstücks mit der Bezeichnung "Wohnen 1" dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur 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.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht gärtnerisch anzulegender Flächen über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,8 m betragen, sie darf eine Stärke von 0,45 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten, Fahrradstellplätze sowie die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil von zu begrünenden Dachflächen muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche des obersten Geschosses, jedoch mindestens 500 m² innerhalb des Teilbereichs Wohnen 1 und 1.500 m² innerhalb des Teilbereichs Wohnen 2 betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche.

Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 04.04.2017 und vom 11.09.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-233-1VE, festgesetzt am 07.08.2018, übereinstimmt.

Berlin, den

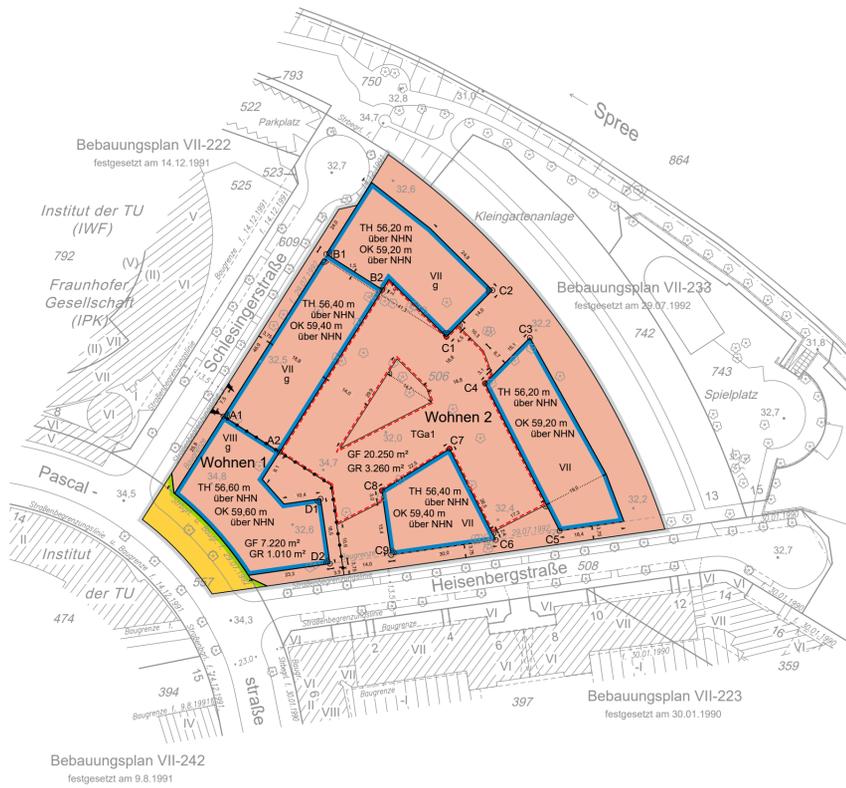
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII-233-1VE

für das Gelände zwischen Heisenbergstraße, Pascalstraße, Schlesingerstraße, einer Teilfläche des Grundstücks Kucharskistraße 5 sowie dem Grundstück Heisenbergstraße 13 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Geschlossene Bauweise	
Vorhabengrundstück	Grundfläche	GF 20.250 m ²	GR 3.260 m ²
Baugrenze	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	TH 56,20 m über NHN	OK 59,20 m über NHN
Geschossfläche als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	VII	7
Straßenverkehrsfläche		Verkehrsflächen	
Ein- und Ausfahrtsbereiche	Ein- und Ausfahrtsbereiche	Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Umgrenzung von Flächen für Teilgaragen		Sonstige Festsetzungen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmuster und -arten		Planunterlage	
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Flurkarte	Landesgrenze (Bundesland)
Flurkarte	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Ortsbegrenzung	Bezirksgrenze
Bauweise	Brücke	Flurgrenze	Ortsbegrenzung
Geländehöhe, Straßenhöhe	Laubbaum, Nadelbaum	Flurbüchelnnummer, Flurnummer	Flurbüchelnnummer, Flurnummer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Schornstein	34,8	34,8
Zaun, Hecke	Hochspannungsmast	Grundstücknummer	Mauer, Stützmauer
		Bordkante	Bordkante
		Baumlinie, Baumgrenze	Baumlinie, Baumgrenze
		Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.



Vorhabenträger: AMAG Bauten GmbH
Knesebeckstraße 35-37
10623 Berlin

Aufgestellt: Berlin, 23.09.2016
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten

Schulte
Bezirksstadtrat

Latur
Baudirektor

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 21.06.2018 beschlossen.
Berlin, 30.07.2018

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

Vilser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 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, 07.08.2018

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Naumann
Bezirksbürgermeister
Die Verordnung ist am 31.08.2018

O. Schruoffeneger
Bezirksstadtrat
verkündet worden.

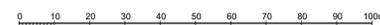
Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 23.09.2016
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ruth

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte und Ergänzungsmessungen Stand November 2013

Maßstab 1 : 1.000



VII-233-1VE