

Textliche Festsetzungen

- 1. 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.
2. Auf der Teilfläche des Vorhabensgrundstücks mit der Bezeichnung "Wohnen 2" sind allgemein zulässig:
- Wohnungen,
- Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoss,
- Kindertagesstätten.
Ausnahme können zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden im ersten Vollgeschoss, soweit die Verkaufsfläche pro Ladengeschäft 300m² nicht überschreitet,
- Schank- und Speisewirtschaften.
3. 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.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Auf dem Vorhabensgrundstück sind technische Einrichtungen zur Belichtung und Be- und Entlüftung des ersten Untergeschosses außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Auf dem Vorhabensgrundstück sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Auf der Teilfläche des Vorhabensgrundstücks mit der Bezeichnung "Wohnen 1" dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
14. 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.
15. 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.

- 16. 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.
17. 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.
18. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 20. 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.
21. 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 table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen, and Planunterlage. Includes symbols for various building types and boundaries.



Vorhabenträger: AMAG Bauten GmbH, Knesebeckstraße 35-37, 10623 Berlin

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

Schulte, Bezirksstadtrat; Latour, 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.

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

Vilser, Baudirektor i.V.

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.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Naumann, Bezirksbürgermeister; O. Schruoffeneger, Bezirksstadtrat

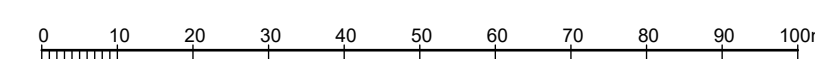
Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 23.09.2016, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ruth

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte und Ergänzungsmessungen Stand November 2013

Maßstab 1 : 1.000



VII-233-1VE