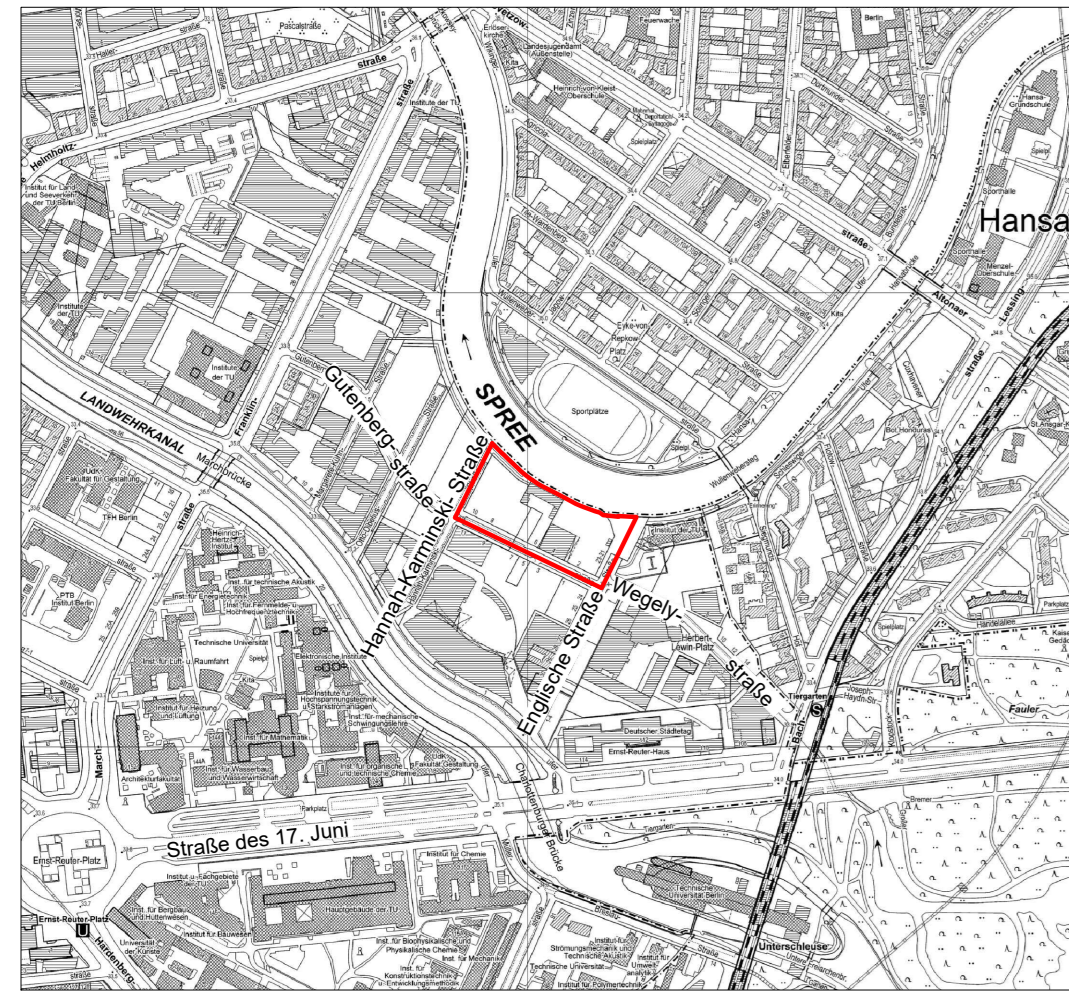


# Übersichtskarte M 1 : 10 000



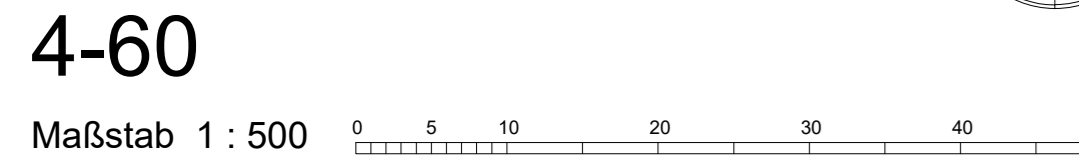
## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen entlang der Gutenbergsstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nicht zulässig.
  - In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entlang der Gutenbergsstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur ausnahmsweise zulässig.
  - In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig:
    - Textilien
    - Bekleidung
    - Schuhe und Lederwaren
    - Beleuchtungsartikel
    - Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
    - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
    - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
    - Heimtextilien
    - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
    - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
    - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
    - Spielewaren
    - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
    - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
    - Augenoptiker
    - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
    - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
    - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
    - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
    - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
    - Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
    - Antiquitäten und Gebrauchsgüter
  - Im Kerngebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
  - In dem Urbanen Gebiet und dem Kerngebiet MK 1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
  - Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Wohnungen nicht zulässig.
  - Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, A nur Wohnungen und im 1. Vollgeschoss zusätzlich Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.
  - Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P, M oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
  - Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
  - In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
  - In dem Urbanen Gebiet, auf der Fläche A, B, C, D, A dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Als zulässige Grundfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**Planunterlagen:** ALKIS, Stand Februar 2024 mit Ergänzung ÖbVI Reck, Stand Juni 2019

**Koordinatensystem:** ETRS 89 / UTM Zone 33N

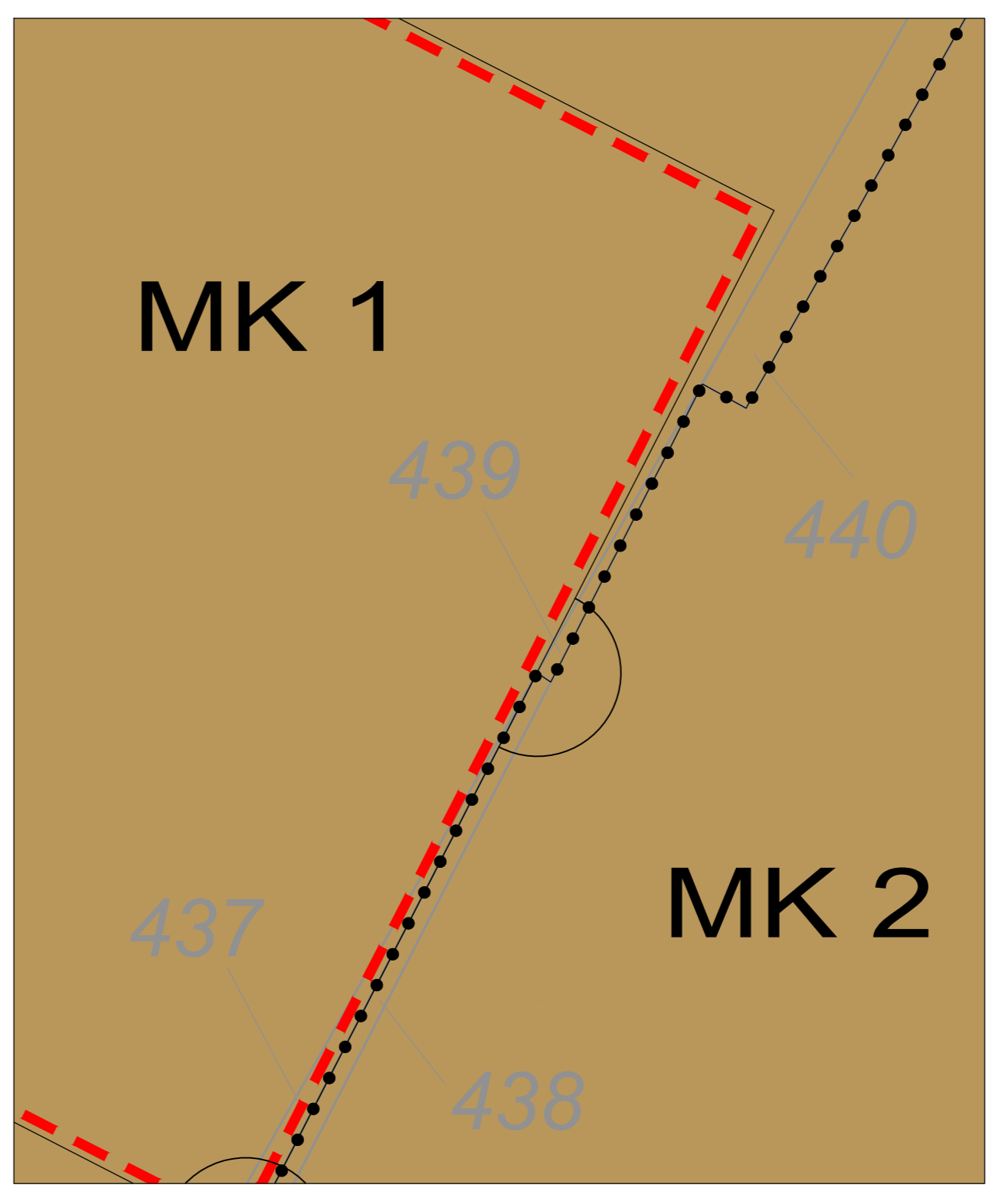


## 4-60

Maßstab 1 : 500



**VERGRÖßERUNG**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Maßstab 1 : 25



ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Bezirk  
Charlottenburg-  
Wilmersdorf

Flur 6

**VERGRÖßERUNG**  
Abgrenzung Flächen für Tiefgaragen  
Maßstab 1 : 125

Bebauungsplan 4-62  
f. 05.10.2021

Bebauungsplan VII-272ba  
f. 02.05.2006

Bebauungsplan VII-97  
f. 06.04.1967

Bebauungsplan VII-280  
f. 20.06.2006

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

Bebauungsplan I 5, 10/2001  
Bauplatz I 5, 10/2001

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**
- In den Baugebieten dürfen die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 33,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.**
- In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Solaranlagen) dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten. Durchsehbare Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,2 m und Schornsteine dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten überschreiten.**
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - Für die baulichen Anlagen in dem Urbanen Gebiet zwischen den Punkten A, B sowie C, D kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Rampe bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.
  - Für die baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Rampe bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, wenn die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.
- Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen**
  - In den Baugebieten muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen des obersten Geschosses mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen. Der Flächenanteil für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen darf in Summe höchstens 30 % betragen. Unabhängig von den Regelungen in Satz 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächenmäßig ohne Beschränkung zulässig, wenn die darunterliegenden Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Klimaschutz**
  - Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

- Gestaltungsregelungen**
  - In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
  - In den Baugebieten wird als Höhenlage der Grundstücksfläche mit 34,3 m über NHN festgesetzt.
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



# Bebauungsplan 4-60

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

für den Bereich zwischen  
Spree, Englische Straße,  
Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße

**Zeichenerklärung**  
Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet	Urbane Nutzung	Baugrenze	Höhe baulicher Anlagen
Kerngebiet	Urbane Nutzung	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höhenmaß der Oberkante
Geschäftsfläche als Höchstmaß	GF 750 m²	Verkehrsfelder	Verkehrsfelder
Verkehrsfelder	Verkehrsfelder	Öffentliche und private Grünflächen	Öffentliche und private Grünflächen
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Parkanlage	Öffentliche Parkanlage
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	Umgebung von Flächen für Tiefgaragen	Umgebung von Flächen für Tiefgaragen

Der vorstehende Zeichenklärung zugrunde liegt sind die Bauartverordnung (BauAV) in der Fassung vom 31. November 2017 (GBl. S. 378), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (GBl. S. 2023) Nr. 176 geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (GBl. S. 1991) S. 50, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (GBl. S. 1402) geändert worden ist.

**Planunterlagen**

Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)	Landesgrenze (Bundesland)
Wohnfläche	Wohnfläche	Baugrenze	Baugrenze
Urbanes Gebiet	Urbanes Gebiet	Örtliche Baugrenze	Örtliche Baugrenze
Städte	Städte	Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan
Grundbesitz	Grundbesitz	Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan
Landbau, Nadelbaum	Landbau, Nadelbaum	Grundstücksummer	Grundstücksummer
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)	Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)	Mauer, Stützmauer	Mauer, Stützmauer
Schienen	Schienen	Stärke	Stärke
Zweck, Höhe	Zweck, Höhe	Bauweise, Baugrenze	Bauweise, Baugrenze
Hochspannungsmast	Hochspannungsmast	Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie

**ENTWURF -**  
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 30.04.2024  
(zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
Stadtentwicklungsamt

Berlin, den 28.06.2024 Stadtentwicklungsamt	Berlin, den 28.06.2024 Ch. Brzezinski Bezirksstadtrat	Berlin, den 28.06.2024 Vilser Fachbereich Vermessung
--	---	--

Leiterin Stadtentwicklungsamt  
Bezirksstadtrat  
Fachbereichsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den .....  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt

Leiterin Stadtentwicklungsamt  
Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ..... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den .....  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

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