

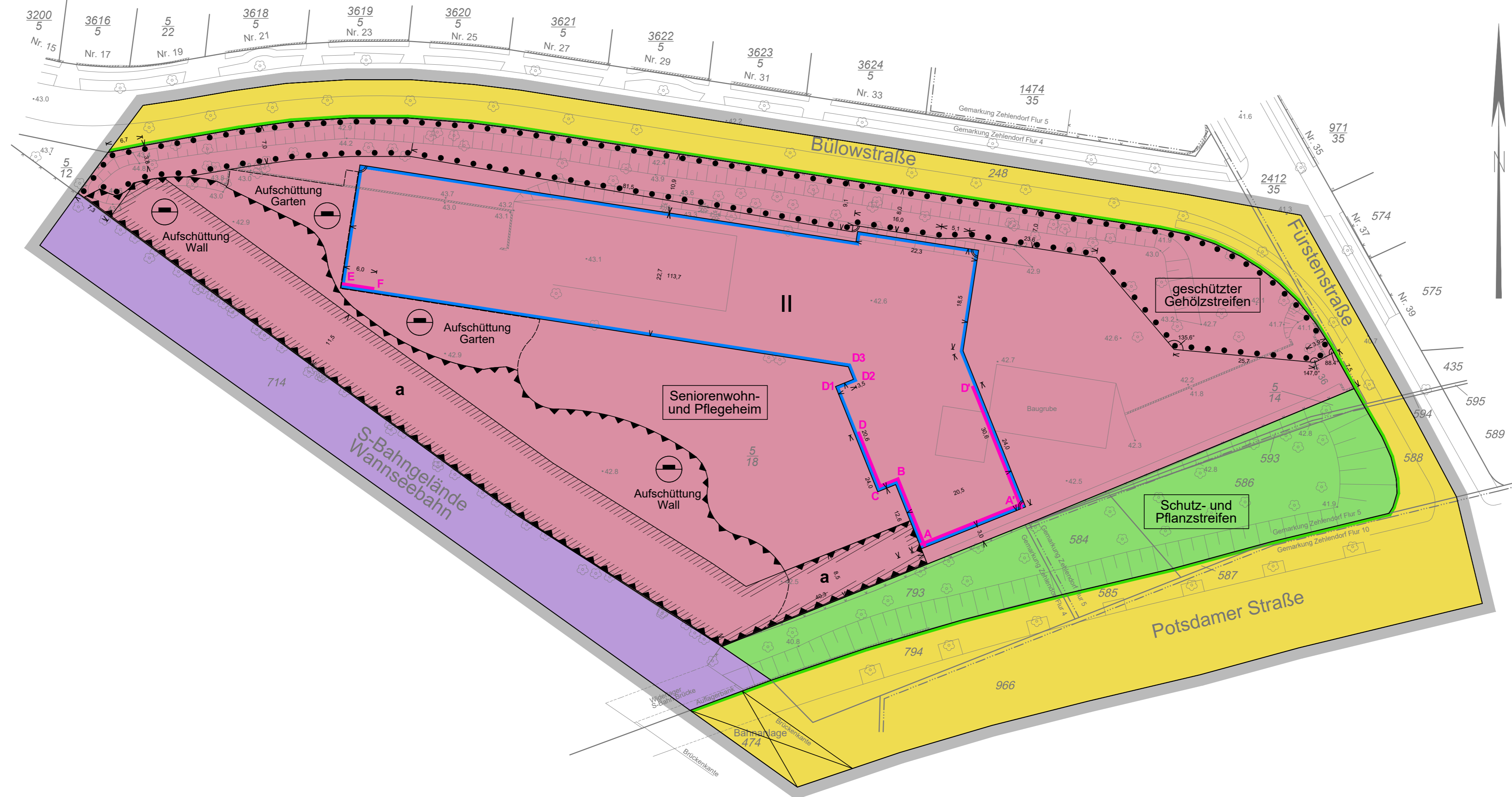
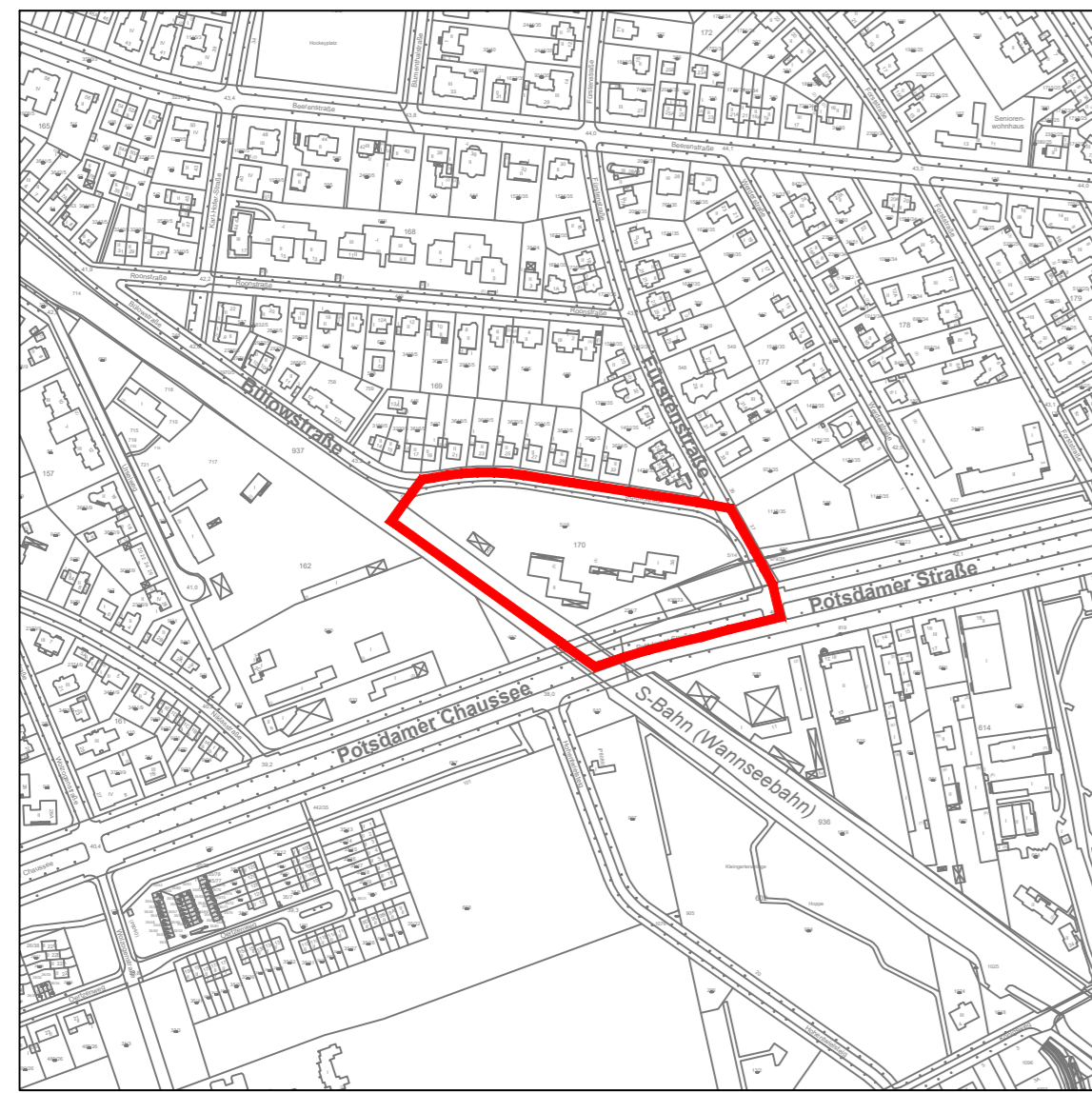
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6-26VE

für das Gelände zwischen Bülowstraße, Fürstenstraße, Potsdamer Straße und dem Gelände der Wannseebahn im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

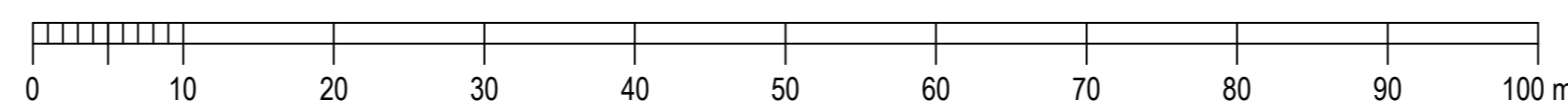
Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Seniorenwohn- und Pflegeheim
Maß der baulichen Nutzung	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Verkehrsflächen	Örtliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	Ergänzungsfläche Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Schutz- und Pflanzstreifen
Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Aufschüttungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Nachrichtliche Übernahmen	Bahnanlagen
sonstige Festsetzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Eisenbahnbrücke Bereich, in dem der Scheitel der Schallschutzanlagen liegen muss z.B. A-A' Fassadenabschnitte mit passivem Schallschutz

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 500



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim dient vorwiegend dem Seniorenwohnen und der Seniorenpflege.

- Zulässig sind:
- Seniorenwohnen
 - Einrichtungen zur Seniorenpflege
 - Der Pflege dienende Dienstleistungsbetriebe
 - Einrichtungen für soziale, medizinische und kulturelle Zwecke sowie gastronomische Nutzungen, die vorwiegend den Bewohnern des Seniorenwohn- und Pflegeheimes dienen.

Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine maximale Oberkante von Gebäuden von 55,50 m über NHN festgesetzt. Ausnahmsweise darf für technische Aufbauten mit einer Gesamtfläche von bis zu 50 m² die festgesetzte maximale Oberkante bis zu 57,20 m über NHN sowie für eine Anlage zur Eigenwerbung auf dem Gebäude die Oberkante bis zu 57,50 m über NHN überschritten werden.
- Die Höhe der festgesetzten „Aufschüttung Garten“ darf maximal 43,90 m über NHN betragen.

Regelungen zur Anpflanzung und zum Erhalt bestehender Gehölze

- Auf dem Baugrundstück sind mindestens 20 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Grüngürtels erhalten bleibt. Ausnahmsweise ist für Rettungswege die Anlage von maximal zwei Korridoren in einer jeweiligen Breite von 3,0 Metern in dem geschützten Gehölzstreifen zulässig. Innerhalb dieser beiden Korridore darf jeweils ein 1,5 m breiter befestigter Rettungsweg angelegt werden.

Immissionsschutzfestsetzungen

- Auf der Fläche a ist eine durchgehende Lärmschutzanlage (Wall, Wand, Kombination Wall/Wand) zu errichten. Der Scheitelpunkt der Lärmschutzanlage muss entlang der Bahnstrecke eine Höhe von mindestens 49,00 m über NHN und entlang des Schutz- und Pflanzstreifens an der Potsdamer Straße eine Höhe von mindestens 50,00 m über NHN aufweisen. Die Lärmschutzanlage muss ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 15 dB aufweisen und muss unmittelbar an das Gebäude zwischen den Punkten A und B anschließen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen alle Schlafräume im Dachgeschoss, mit Ausnahme der nördlichen Gebäudeseite, mit einem zusätzlichen, kippbaren Dachflächenfenster oder einer vergleichbaren Einrichtung ausgestattet sein. Das Dachflächenfenster ist auf der lärmabgewandten Seite hinter dem Dachfirst anzuordnen und muss mindestens um den folgenden Abstand unterhalb der Oberkante des Dachfirstes angeordnet sein:
 - Gebäudeteile innerhalb der Bereiche A-D, A-A' sowie A'-D': 1,0 m,
 - sonstige Gebäudeteile: 0,8 m.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen alle Schlafräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an der östlichen Gebäudeseite sowie alle Schlafräume im 1. Obergeschoss, die entlang der Linie A-B-C-D-D1-D2-D3-E orientiert sind, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird. In Schlafräumen im 1. Obergeschoss, die entlang der Linie A-B-C-D oder entlang der Linie E-F orientiert sind, müssen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldämmfrequenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster
 - von Aufenthaltsräumen, die eine Außenfassade innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitts A-A' aufweisen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 46 aufweisen und
 - von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, die innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte A-B liegen und keine Außenfassade innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitts A-A' haben, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 39 dB aufweisen.
 Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Erschütterungen

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Baugebiet Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Aufenthaltsräumen, die in weniger als 30 m lotrecht von der Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen liegen, schwingungstechnisch von den bestehenden Bahnanlagen abgekoppelt zu errichten. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Einfriedigungen

- In dem Baugebiet dürfen Einfriedigungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m durchsichtig auszubilden. Als Bezugspunkt für die Messung der jeweiligen Höhe gilt die Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Sonstige Festsetzungen

- Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Lärmschutzanlage entlang der Bahnlinie und der Potsdamer Straße spätestens zeitgleich errichtet wird.
- 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Bereich der Fläche „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Ergänzungsfläche: Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Bepflanzung zu erhalten. Bei Abgang ist in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Grüngürtels erhalten bleibt.

Hinweis zur Einsichtnahme von Unterlagen:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich BWA - Bau- und Wohnungsaufsicht bereitgehalten.

Hinweis zur Herstellung von Aufschüttungen

Für die Herstellung des Lärmschutzwalls und des erhöhten Bereichs ist vorzugsweise der vor Ort anfallende Boden zu verwenden. Seine Eignung ist nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall nachzuweisen.

Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, festgesetzt am 09.11.2019, übereinstimmt. Die in der Urschrift am 05.01.2018 und 04.03.2019 dokumentierten Änderungen wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Berlin, den 10.02.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Jörg Biermann

Planunterlagen:
Bestandsplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. Jörg Biermann, 10407 Berlin
Stand Mai 2017

Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planunterlagen

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Dächer und Geschicht	Bezirksgrenze	-----
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage	mit Geschicht	Gemarkungsgrenze	-----
Offene Garage	mit Geschicht	Flurgrenze	-----
Unterschiedliches Bauwerk	mit Geschicht	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	-----
Überdachung	mit Geschicht	Grundstücknummer, Flurstücknummer	48; 88; 60
Brücke		Mauer	-----
Gewässer		Stützmauer	-----
Geländehöhe, Straßenhöhe	in der Werk	Überdachung	-----
Straßenbaum oder geschützter Baum		Zaun; Hecke	-----
Naturdenkmal		Öbersichtliche Versorgungsanlage	-----
Grünfläche		Baulinie; Baugrenze	-----
		Straßenbegrenzungslinie	-----
		Böschung; befestigt	-----

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichnungsverordnung (PlanZ/90) vom 18. Dezember 1990 (sowie ergänzende Planzeichen), (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Zugrunde gelegt ist die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Aufgestellt: Berlin, den 04.01.2018

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

RICHTER-KOTOWSKI
Bezirksbürgermeisterin

LAPPE
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 11.09.2019 beschlossen. Berlin, den 17.10.2019

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

LAPPE
Amtsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 22.10.2019

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

RICHTER-KOTOWSKI
Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 09.11.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 725 verkündet worden.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 04.01.2018

BIERMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur