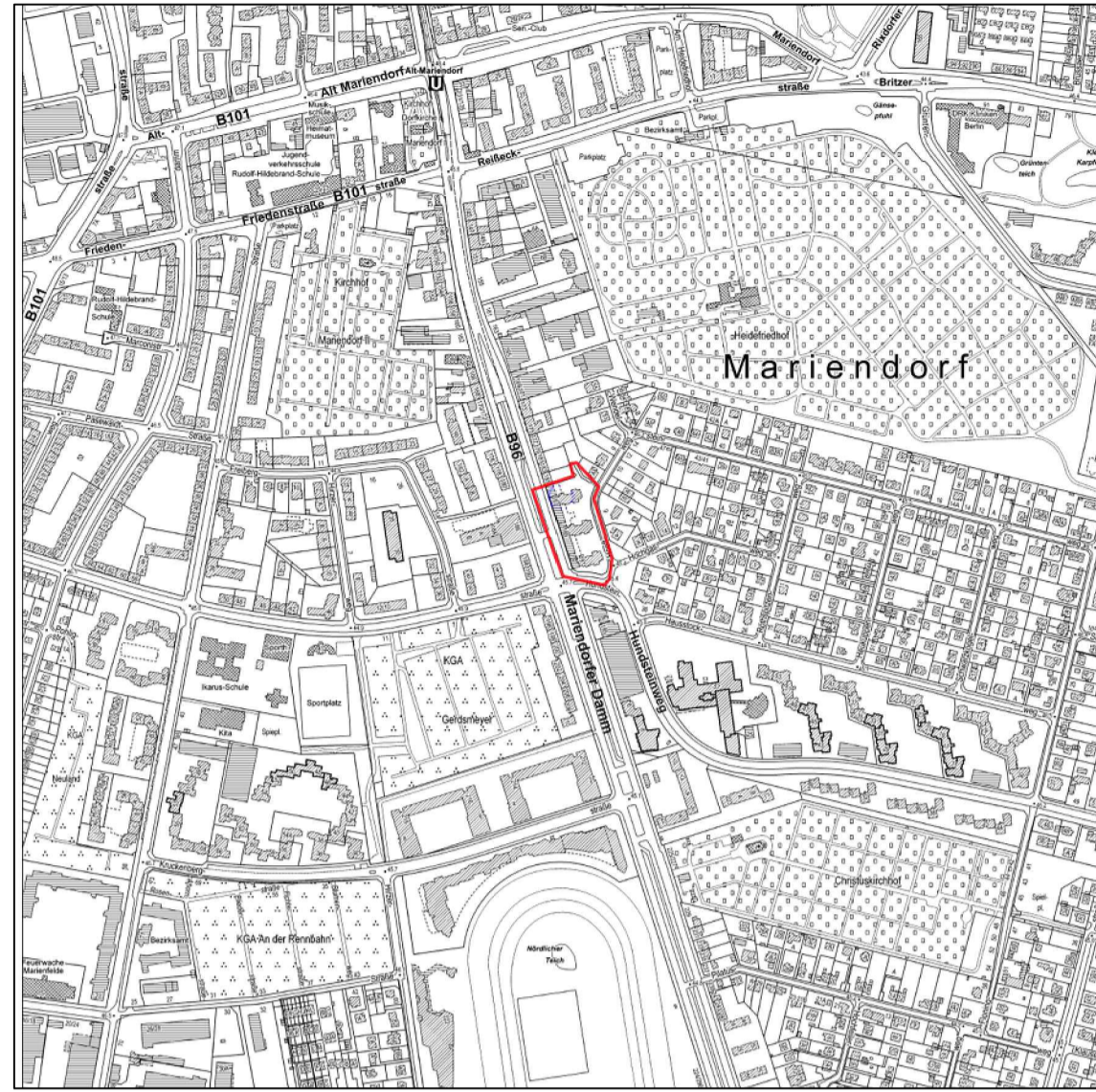


Übersichtskarte 1 : 10 000

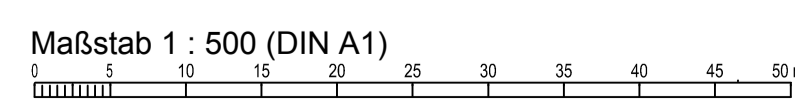


Quelle: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000, veröffentlicht am 17.06.2020

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind) und Nr. 2 (Tankstellen) der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im Urbanen Gebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m<sup>2</sup> und in einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Urbanen Gebiet ist vom zweiten bis fünften Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen für Erker und verglaste Vorbauten bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms oder Hundsteinwegs orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms und zum Hundsteinweg orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Alten- und Pflegeheimen (Tagespflege),
  - 35 dB(A) in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.  
 Die Bestimmung der erf. R<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>r</sub>, T und für die Nacht L<sub>n</sub>, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang des Mariendorfer Damms hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Im Urbanen Gebiet sind mindestens 70 von Hundert der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7- 86 VE



Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 30.01.2020 (siehe Begründung)

Planunterlage: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Knut Seibt Stand Februar 2017, aktualisiert Juli 2020

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 26.10.2020  
gez. Seibt  
Dipl. Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7- 86 VE

für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan 7-86 VE vom 26.10.2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Urbanes Gebiet	MU
Baugrenze	—
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	—
Höhe baulicher Anlagen zu einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante	z.B. OK 56,2 m ü. NHN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	St
Tiefgarage mit Kellernutzung (mit Angabe der Geschosse)	TG <sub>1</sub> mit Kellernutzung
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	—
Mit Gehrechten zu belastende Fläche	—
Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Durchfahrt
Wirtschafts- Industriegebäude oder Garage	
Parkhaus	
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe
Brücke	
Gewässer	z.B. Tsch
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum	N.D., N.D.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Ländergrenze von Berlin	
Bezirksgrenze	
Ortssteilgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	z.B. 60,966 Flur 10
Grundstücksnummer	z.B. 49 A
Mauer, Stützmauer	
Bordkante	
Baulinie, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 22.10.2020  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
gez. Oltmann  
gez. Rathke-Hecker

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ..... beschlossen.  
Berlin, den .....

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Fachbereichsleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

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