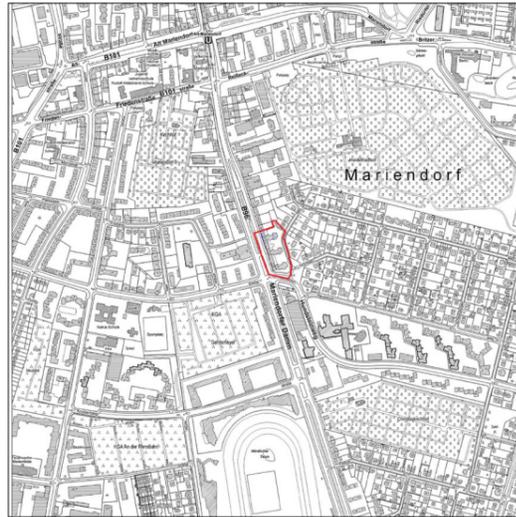


Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstablos)

Übersichtskarte 1 : 10 000



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

- 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 m² 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 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 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_{w, res}) 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_{w, res} 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_{r, N} und für die Nacht L_{r, 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Entwurf vom 22.10.2020
Noch nicht rechtsverbindlich!

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7- 86 VE

für das Grundstück
Mariendorfer Damm 187/191

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, 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 1 mit Kellernutzung
Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans		
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.
Geländehöhe, Straßenhöhe		z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum		z.B.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D., z.B.
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		
Landesgrenze von Berlin		
Bezirksgrenze		
Ortsalngrenze		
Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer		z.B. 60.969, Flur 10
Grundstücksnummer		z.B. 49 A
Mauer, Stützmauer		
Bordante		
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.

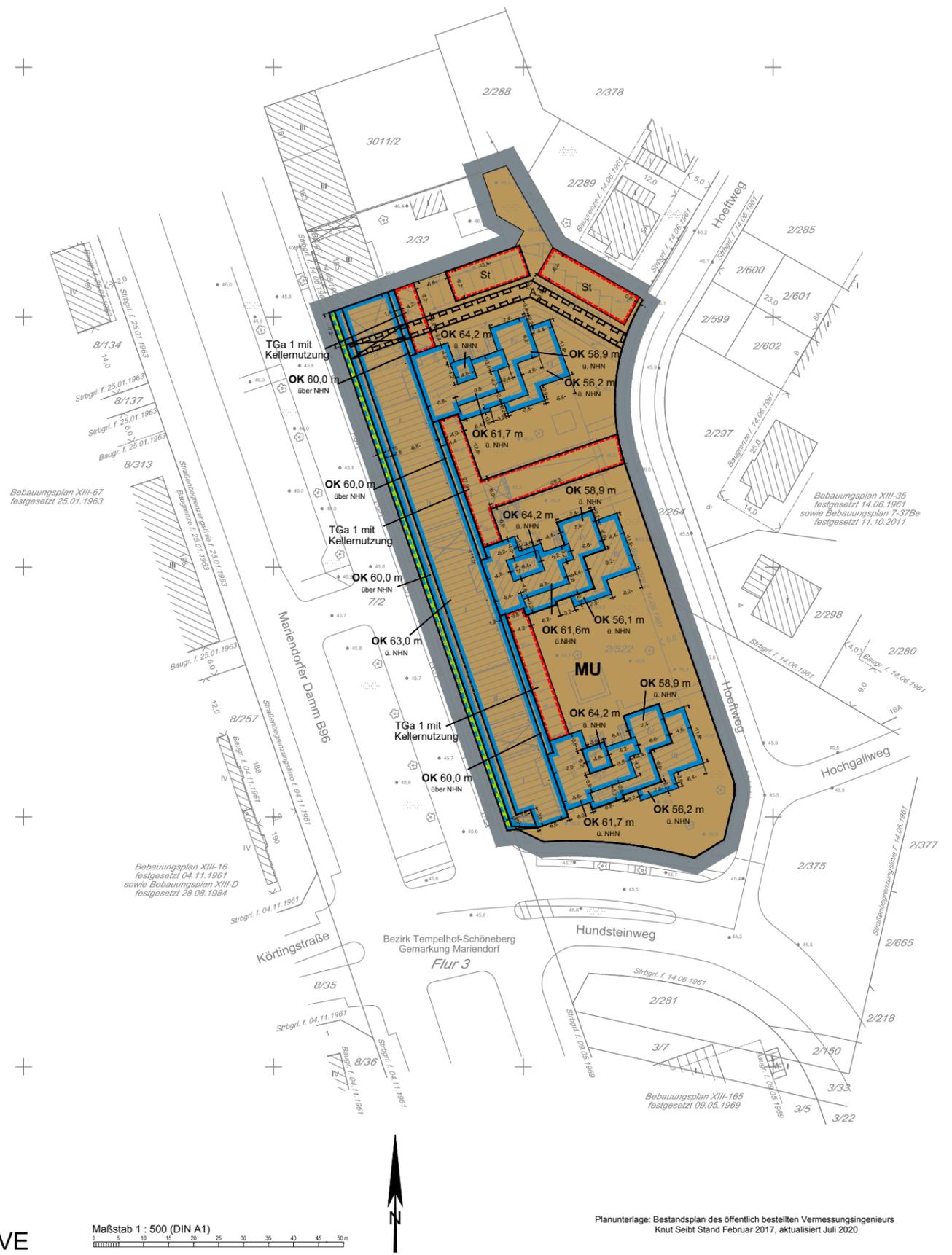
Vorhabenträger: EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39,
12163 Berlin

Datum: _____ Unterschrift: _____

Planunterlage: Dipl.-Ing. Knut Seibt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Palisadenstraße 40
10243 Berlin

Hiermit wird bezeugt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan vermessungstechnisch und liegenschaftsrechtlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE vom übereinstimmt.
Berlin, den _____

Dipl.-Ing. Knut Seibt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7- 86 VE