

Bebauungsplan XI-237

(in zwei Blättern)

für eine Teilfläche des Grundstücks
Alboinstraße 14 / 24, Eresburgstraße 18 – 21A,
Sachsensdamm 47 sowie Teilflächen des Grundstücks
Reichartstraße 2, Geneststraße 5 und des Grundstücks
Alboinstraße 4 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteile Schöneberg und Tempelhof
Blatt 1

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet (2 BauVO)	WS Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (3 BauVO)	WR Grundfläche z.B. GR 100
Allgemeines Wohngebiet (4 BauVO)	WK Ziel der Vollgeschosszahl z.B. III
Besonderes Wohngebiet (4a BauVO)	WB als Höchstmaß z.B. III - V
Dorfgebiet (5 BauVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
Mischgebiet (6 BauVO)	zweigeteilt z.B. III - V
Kerngebiet (7 BauVO)	MK Offene Bauweise z.B. 0
Gewerbegebiet (8 BauVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig z.B. 0
Industriegebiet (9 BauVO)	NI Nur Doppelhäuser zulässig z.B. 0
Sondergebiet (Erhöhung) (10 BauVO)	SO Nur Hausgrößen zulässig z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (11 BauVO)	SO (WOCHENENDHAUSGEBIET) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. 0
	SO (Wochenendausbaugelände) Geschlossene Bauweise z.B. 0
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (12 BauVO)	WR Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen z.B. 3 bis 3 Satz 1 BauVO
Geschäftszahl als Höchstmaß (13 BauVO)	WR Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B. TH 12,4 m über NNH
als Mindest- und Höchstmaß (14 BauVO)	TR Traufhöhe z.B. FH 3,5 m über NNH
als Höchstmaß (15 BauVO)	OF 500 m² Fischhöhe z.B. OK 14,5 m über NNH
als Mindest- und Höchstmaß (16 BauVO)	OF 400 m² bis 500 m² Oberkante z.B. OK 14,5 m über NNH
Baumassenzahl (17 BauVO)	BM als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. 14,5 m über NNH
Baumasse (18 BauVO)	BM 600 m² zwingend z.B. 14,5 m über NNH
Flächen für den Gemeinbedarf	SCHULE Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrflächen	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche
Private Verkehrsflächen	Private Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	Flächen für die Landwirtschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Flächen für Wald
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	Wasserflächen
Anpflanzen Bäume	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen
Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen
Umgrenzungen von Flächen für Stelplätze	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Garagen	Garagen
Gemeinschaftsstelplätze	Gemeinschaftsstelplätze
Garagegebäude mit Dachstellplätzen	Garagegebäude mit Dachstellplätzen
Tiefgaragen	Tiefgaragen
Gemeinschaftstiefgaragen	Gemeinschaftstiefgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Akade	Akade
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten	Umgrenzungen von Naturschutzgebieten
Landschaftsschutzgebieten	Landschaftsschutzgebieten
flächenhaften Naturdenkmälern	flächenhaften Naturdenkmälern
Denkmalbereich (Gesamtanlage)	Denkmalbereich (Gesamtanlage)
Baudenkmal	Baudenkmal
Eintragungen als Vorschlag	Eintragungen als Vorschlag
Gebäude Stellplatz	Gebäude Stellplatz
Gänge	Gänge
Tiefgarage	Tiefgarage
Kinderspielplatz	Kinderspielplatz
Öffentliches oder Wohngebäude	Öffentliches oder Wohngebäude
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen	Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen
Offene Garage	Offene Garage
Unterirdisches Bauwerk	Unterirdisches Bauwerk
Brücke	Brücke
Zaun, Hecke	Zaun, Hecke
Gewässer	Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe	Geländehöhe, Straßenhöhe
Straßenbaum oder geschützter Baum	Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal	Naturdenkmal
Wasserfläche	Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzungen der Flächen für den Luftverkehr	Umgrenzungen der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage	Bahnanlage
Straßenbahn	Straßenbahn
Sonstige Eintragungen	Sonstige Eintragungen
Hochstraße	Hochstraße
Tiefstraße	Tiefstraße
Brücke	Brücke
Künftige Industriehahn	Künftige Industriehahn
Planunterlagen	Planunterlagen
Grenze von Berlin	Grenze von Berlin
Bezirksgrenze	Bezirksgrenze
Ortsbezirksgrenze	Ortsbezirksgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücknummer, Flurstücknummer	Grundstücknummer, Flurstücknummer
Mauer	Mauer
Oberrandliche Versorgungsanlage	Oberrandliche Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie	Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze	Freiflächengrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1950, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

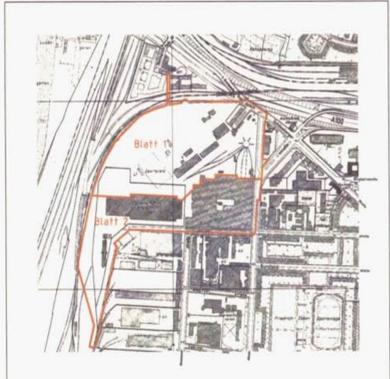
Aufgestellt: Berlin, den 06. September 2002
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
 Abt. Bauwesen Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
 Amt für Geoinformation und Vermessung Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
 Fachbereich Planen

Krenz Dr. Ziemer Wagner
 Amtsleiter Bezirksstadträtin Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.10.2002 bis einschließlich 01.11.2002 öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.11.2005 beschlossen.
 Berlin, den 05.12.2005
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
 Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
 Fachbereich Planen
 Reitmeyer
 stellv. Fachbereichsleiter

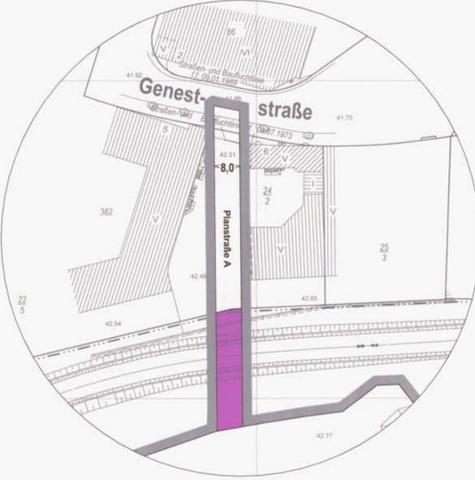
Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs.5 Satz 1 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
 Berlin, den 27.06.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
 E. Band E. Ziemer
 Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin
 Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 704 verkündet worden.

Übersichtskarte
M 1 : 10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5 000 (K5) (1968-1999)

Nebenzeichnung



In Aussicht genommene Erweiterung der Bahnanlagen

Planunterlagen: Bebauungsplangrundlage vom ObVI Seibt, M 1:1 000 Stand: März 2002, Kataster Stand: September 2002
 Im Bereich der Bahnanlagen ergänzt durch Bestandsaufmaß DB Projekt Verkehrsbau



XI-237, Blatt 1

Bebauungsplan XI-138-1
f. 09.01.1989

Bebauungsplan XI-138
f. 03.07.1973

Bebauungsplan XIII-21
f. 16.07.1973

Anschluss Blatt 2

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Anschluss Blatt 1

Bebauungsplan XIII-21
f. 16.07.1973

Anschluss A



Textliche Festsetzungen

- Im Sonstigen Sondergebiet „Einrichtungshaus“ sind nur Einzelhandelsbetriebe für das unter A-C genannte Warensortiment und kulturelle Einrichtungen zulässig.
Die maximale Verkaufsfläche beträgt 22.000 m².
A) Kernsortiment
- Möbel
B) Nicht zentrenrelevante Randsortimente
- Fliesen, Sanitär, Sanitärkeramik
- Farben, Lacke, Tapeten
C) Zentrenrelevante Randsortimente
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 6.750 m², die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen 1000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Kunstgewerbe
- Bilder / Kunstgegenstände
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Küchenbedarf
- Elektrokleingeräte
- Spielwaren
- Bettwaren
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör
- Badtextilien
- Elektrokleingeräte
- Beleuchtungskörper und Zubehör
- Teppiche
- Pflanzen
Auf einer Verkaufsfläche von 150 m² sind auch andere Warensortimente zulässig.

- Im Sonstigen Sondergebiet „Fachmärkte“ sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe für das nachstehend unter A/B genannte Warensortiment zulässig.
Die maximale Verkaufsfläche der Groß- und Einzelhandelsbetriebe beträgt insgesamt 25.000 m² und je Betrieb maximal 15.000 m².
A) Kernsortimente ohne Beschränkung der Verkaufsflächen
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Möbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen, Baubuden, Sanitärkeramik
- Maschinen und Maschinenzubehör
- Elektroinstallation
- Wannen, Porzellan, Sanitär
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Dünger, Sämereien
- Sport- und Freizeitboote
- Brennstoffe und Mineralölzerzeugnisse
B) Zentrenrelevante Randsortimente mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 1.200 m²
- Haushalt
- Leuchten
- sonstige Pflanzen
C) Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind für einen Bau- und Gartenmarkt mit max. 1.200 m² Geschossfläche und für die übrigen Fachmärkte mit insgesamt max. 750 m² Geschossfläche zulässig.

- Die maximale Verkaufsfläche eines Bau- und Gartenmarkts kann im Sonstigen Sondergebiet „Fachmärkte“ auf maximal 19.000 m² erweitert werden, wenn die Verkaufsfläche für reine Baustoffsortimente mindestens 8.500 m² beträgt und zusätzlich Baustoffe und Bauelemente aus mineralischen Stoffen angeboten werden:
- Zum Beispiel Baustoffe und mineralische Bauelemente für Hoch- und Tiefbau, darunter Sand und Kies, Natursteine, Schotter, Splitt, Zement, Mörtel, grob- und feinkeramische Baustoffe und Bauelemente, Beton- und Gipsbaustoffe, Kalksandsteine, Gipsdielen, Leichtbauplatten, Asbestzementwaren, Teer, Dachpappe, mineralische und nichtmineralische Isolier- und Dämmstoffe, Bauhohlglas.
- Zum Beispiel Fertigbauten aus mineralischen Stoffen im Hochbau, darunter für Wohnzwecke, Garagen, Kioske, Baubuden, Umkleidekabinen.
Im Rahmen der genannten Verkaufsflächenenerweiterung darf der Anteil der unter 2 B) und 2 C) aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente jeweils 1.200 m² Geschossfläche nicht übersteigen.
4. In den Sonstigen Sondergebieten sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
5. In den Sonstigen Sondergebieten ist jeweils nur eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 63 m über NHN zulässig. Bei einer gemeinsamen Werbeanlage für beide Sonstige Sondergebiete ist eine Höhe von maximal 68 m über NHN zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 100 zulässig.
6. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Im Sonstigen Sondergebiet „Einrichtungshaus“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 66 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtung dienen. Technische Aufbauten sind nur auf maximal 10% der Dachfläche zulässig.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
10. Im Sonstigen Sondergebiet „Einrichtungshaus“ sind Dachflächen in einer Größe von mindestens 7.400 m² zu begrünen. Dabei sind Soden aus den bestehenden Trockenrasenflächen im Sonstigen Sondergebiet als Initialpflanzung einzubringen.
11. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen.
12. 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.

Planunterlage: Bebauungsplangrundlage vom ObVI Seibt, M 1:1.000 Stand: März 2002, Kataster Stand: September 2002
Im Bereich der Bahnanlagen ergänzt durch Bestandsaufmaß DB Projekt Verkehrsbau

Die Übernahmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt
Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 5. 1. 2007
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Geoinformation und Vermessung
IA