

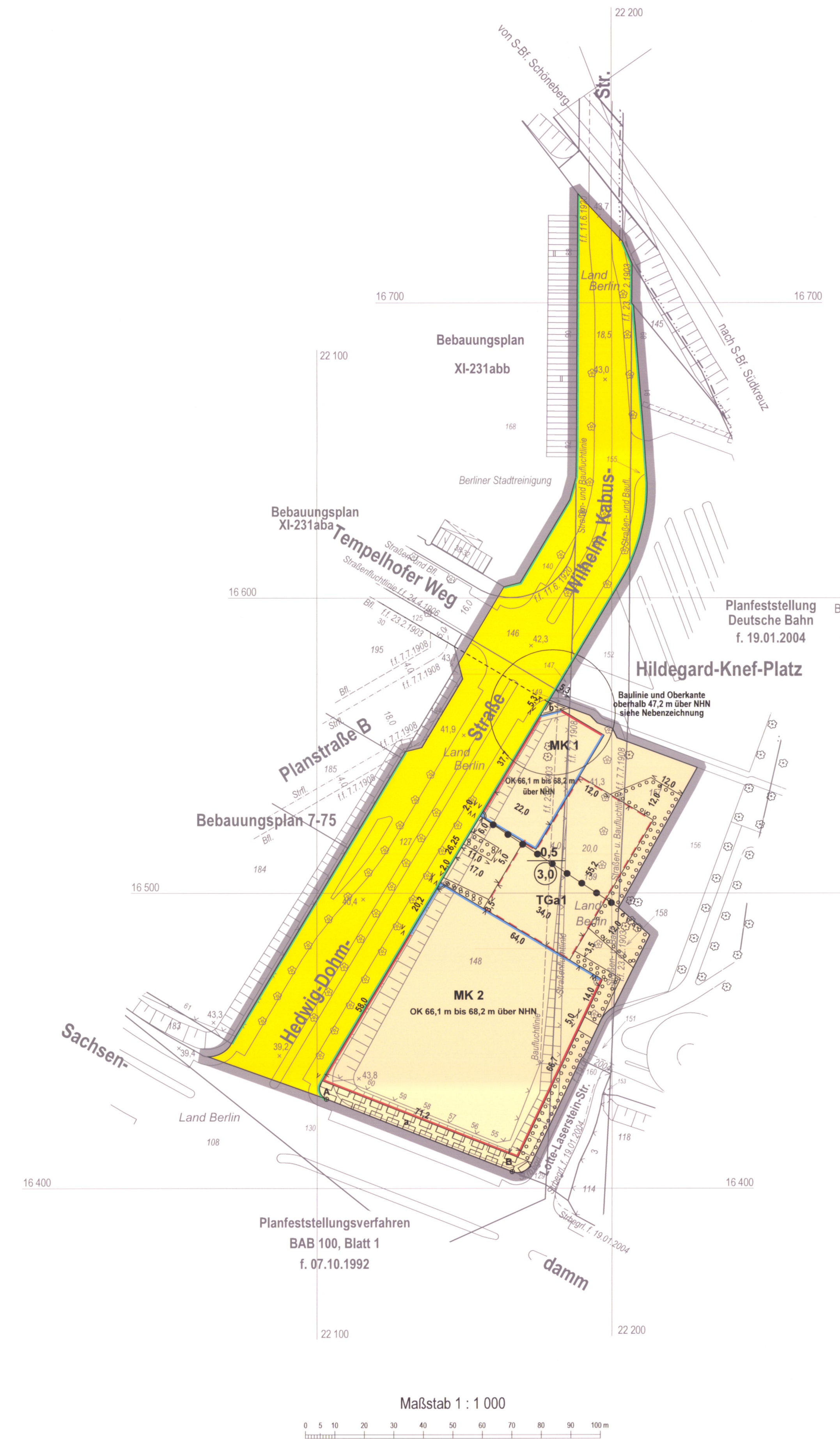
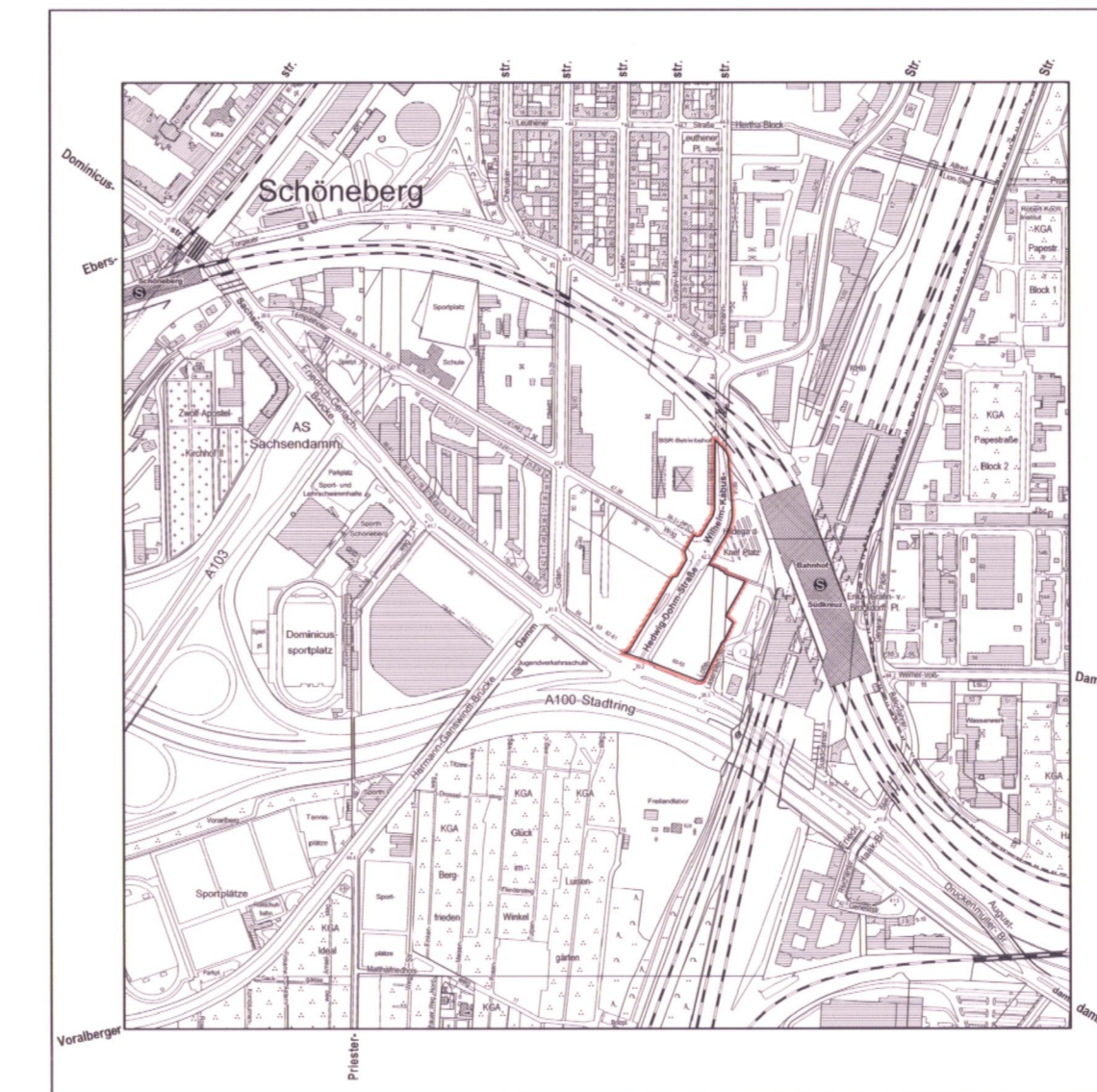
# Bebauungsplan 7-47

Übersichtskarte 1 : 10 000

für die Fläche  
zwischen Hildegard-Knef-Platz, Lotte-Laserstein-Straße,  
Sachsensdamm und der Hedwig-Dohm-Straße  
(Grundstück Sachsensdamm 55-60)  
sowie für die Hedwig-Dohm-Straße und die Wilhelm-Kabus-Straße  
zwischen Ringbahn und Tempelhofer Weg  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

## Zeichenerklärung

Festsetzungen		
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl z.B. GR 100 m <sup>2</sup>	
Kleinsiedlungsgebiet (§3 BauAVO)	WS	Grundflächenzahl z.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (§4 BauAVO)	WK	Grundfläche z.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (§4a BauAVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§4b BauAVO)	WB	als Höchstmaß z.B. III
Dorfgebiet (§5 BauAVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
Mischgebiet (§6 BauAVO)	ME	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III
Urbanes Gebiet (§6a BauAVO)	MU	zwingend z.B. III
Kerngebiet (§7 BauAVO)	MK	Offene Bauweise z.B. 0
Gewerbegebiet (§8 BauAVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig z.B. 0
Industriegebiet (§9 BauAVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§10 BauAVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauAVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. 0
		Geschlossene Bauweise z.B. 9
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WR	Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauAVO)
Geschossflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	GF	Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauAVO)
Geschossfläche (als Höchstmaß) z.B. 0,7		Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz2 BauAVO)
Geschossfläche (als Mindest- und Höchstmaß) z.B. GF 500 m <sup>2</sup> bis GF 400 m <sup>2</sup> bis 500 m <sup>2</sup>		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt z.B. TH 12,4 m über NN
Baumasse z.B. BM 4000 m <sup>2</sup>		Traufhöhe z.B. FH 53,5 m über NN
		Ersthöhe z.B. OK 124,5 m über NN
		Oberrande z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
		als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 124,5 m über NN
		zwingend z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen		Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche		Verkehrsflächen
Private Verkehrsfläche z.B. Fußgängerbereich		Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken z.B. GABERECH		Verkehrsflächen
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Verkehrsflächen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Verkehrsflächen
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen		Verkehrsflächen
Anpflanzen Bäume		Verkehrsflächen
Sonstige Bepflanzungen		Verkehrsflächen
Sichtflächen		Verkehrsflächen
Sonstige Festsetzungen		Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Verkehrsflächen
Garagen		Verkehrsflächen
Gemeinschaftsstellplätze		Verkehrsflächen
Gemeinschaftsgaragen		Verkehrsflächen
Garagegebäude mit Dachstellplätzen		Verkehrsflächen
Tiefgaragen		Verkehrsflächen
Gemeinschaftstiefgaragen		Verkehrsflächen
Besondere Nutzungszwecke von Flächen z.B. GABERECH		Verkehrsflächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Verkehrsflächen
Arkade		Verkehrsflächen
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten		Verkehrsflächen
Landschutzschutzgebieten		Verkehrsflächen
flächenhaften Naturdenkmälern		Verkehrsflächen
Naturdenkmal		Verkehrsflächen
Baudenkmal		Verkehrsflächen
Gebäude		Verkehrsflächen
Stellplatz		Verkehrsflächen
Garage		Verkehrsflächen
Tiefgarage		Verkehrsflächen
Kinderspielplatz		Verkehrsflächen
Öffentliches oder Wohngebäude		Verkehrsflächen
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen		Verkehrsflächen
Offene Garage		Verkehrsflächen
Unterirdisches Bauwerk		Verkehrsflächen
Brücke		Verkehrsflächen
Gewässer		Verkehrsflächen
Geländehöhe, Straßenhöhe		Verkehrsflächen
Straßenbaum oder geschützter Baum		Verkehrsflächen
Naturdenkmal		Verkehrsflächen
Wasserfläche		Verkehrsflächen
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		Verkehrsflächen
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		Verkehrsflächen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Verkehrsflächen
Bahnanlage		Verkehrsflächen
Straßenbahn		Verkehrsflächen
Eintragungen als Vorschlag		Verkehrsflächen
Sonstige Eintragungen z.B. MASCHHAUS		Verkehrsflächen
Hochstraße		Verkehrsflächen
Tiefstraße		Verkehrsflächen
Brücke		Verkehrsflächen
Künftige Industriebahn		Verkehrsflächen
Planunterlage		Verkehrsflächen
Grenze von Berlin		Verkehrsflächen
Bezirksgrenze		Verkehrsflächen
Ortsbezirke		Verkehrsflächen
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze		Verkehrsflächen
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer		Verkehrsflächen
Mauer		Verkehrsflächen
Zaun, Hecke		Verkehrsflächen
Oberirdische Versorgungsanlage		Verkehrsflächen
Baulinie, Baugrenze, Baulinien		Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie		Verkehrsflächen
Freilichengrenze		Verkehrsflächen



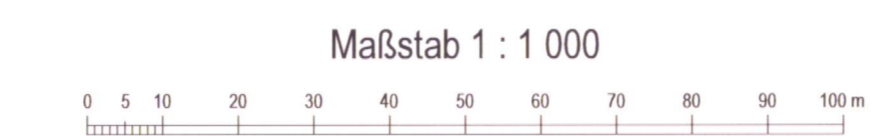
- 1. In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- 2. In den Kerngebieten sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3. Im Kerngebiet **MK 1** sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss und ausnahmsweise im 2. Vollgeschoss zulässig. Im Kerngebiet **MK 2** sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 4. In den Kerngebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 5. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 6. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 7. In den Kerngebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 von Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Höhe von 70,70 m über NHN zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- 8. Im Kerngebiet **MK 2** kann die festgesetzte Oberkante über NHN bis zu einer Höhe von 70,20 über NHN für eine transparente Überdachung eines Lichthofes mit einer Größe bis zu 2300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei bis zu einer GRZ von 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 3,2 überschritten werden.
- 9. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 10. In den Kerngebieten sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für eingeschossige Tiefgaragen.
- 11. In den Kerngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen oberhalb der festgesetzten Tiefgarage, 23 einheimische Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 12. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 13. Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Platzflächen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 14. In den Kerngebieten sind mindestens 50 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt ausnahmsweise nicht für eine transparente Überdachung eines Lichthofes im Kerngebiet **MK 2**. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die zur Hedwig-Dohm-Straße, zum Sachsensdamm und zu den planfestgestellten Bahngelände Bahnhof Südkreuz sowie zu nichtüberbaubaren Grundstücksflächen orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass Beurteilungspegel von maximal - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags 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 Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB(A) geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,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.
- 16. In den Kerngebieten ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 17. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **A** und **B** ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 18. Die Fläche **a** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche **b** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 11 bis 13 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Nebenzeichnung im Maßstab 1 : 1000 für Baulinie und Oberkante oberhalb 47,2 m über NNH



Planfeststellungsverfahren BAB 100, Blatt 1 f. 07.10.1992



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 7-47, festgesetzt am 06.03.2018, übereinstimmt. Berlin, den 04.04.2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung und Geoinformation



Aufgestellt: Berlin, den 26.05.2017  
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung und Geoinformation  
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Hopp Fachbereichsleiter  
Jörn Oltmann Bezirksstadtrat  
Szalucki Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 05.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 21.02.2018 beschlossen. Berlin, den 23.02.2018

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

Rathke Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 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 06.03.2018

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
Angelika Schöttler Bezirksbürgermeisterin  
Jörn Oltmann Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 10.03.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 183 verkündet worden.