

Bebauungsplan XIII-166

für das Gelände zwischen Tempelhofer Damm, Mariendorfer Damm, Ullsteinstraße, Rathausstraße, Alarichstraße, Wolframstraße und Viktoriastraße sowie für Teilflächen der Grundstücke Ullsteinstraße 169/179 und 184/194 Ecke Rathausstraße 1 und der Ullsteinstraße im Bezirk Tempelhof, Ortsteile Tempelhof und Mariendorf

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:			
Baugrundstücke überbaubare Flächen der Baugrundstücke oder Grundflächen der baulichen Anlagen	(StBu/WG)	WS	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
im Kleinstädungsgebiet	(StBu/WG)	WB	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
im reinen Wohngebiet	(StBu/WG)	WA	Grundflächenzahl
im allgemeinen Wohngebiet	(StBu/WG)	WB	Geschossflächenzahl
im besonderen Wohngebiet	(StBu/WG)	WB	Offene Bauweise
im Dorfgebiet	(StBu/WG)	MD	Geschlossene Bauweise
im Mischgebiet	(StBu/WG)	MI	Baumensatz
im Gewerbegebiet	(StBu/WG)	GE	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
im Industriegebiet	(StBu/WG)	GI	Nur Hausgruppen zulässig
im Sondergebiet (Erholung)	(StBu/WG)	SE	Nur Doppelhäuser zulässig
im sonstigen Sondergebiet	(StBu/WG)	SO	Gebäudehöhe
für den Gemeinbedarf	(StBu/WG)	SO	Baulinie
Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen		LSCHULE	Baugrenze
Zu erhaltende Bäume			Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
Zulässige Größe der Baumasse	zul. Bm	m ²	
Zulässige Größe der Geschosfläche	zul. GF	m ²	
Verkehrsflächen:			
Straßenverkehrsflächen			Straßenbegrenzungslinie
Zufahrtsflächen			Zufahrtsverbot
Ausfahrtsflächen			Ausfahrtsverbot
Zu- und Ausfahrtsflächen			Zu- und Ausfahrtsverbot
Private Verkehrsflächen			Grundstücksgrenze
Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen:			
			Druckregler
			Trastofstation
Grünflächen:			
Flächen für die Landwirtschaft:			
für die Forstwirtschaft:			
Sonstige Festsetzungen:			
Flächen für Stellplätze			Sichtflächen
für Garagen			Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
für Gemeinschaftsstellplätze			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
für Gemeinschaftsgaragen			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für Garagengebäude mit Stellplätzen			Höhenlage von Verkehrsflächen LHM
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatrechtlichen Zwecken dienen			Erdschuldr-Fußbodenhöhe
			als Höchstgrenze (L.NM)
			Traufhöhe
			als Höchstgrenze (L.NM)
			Firsthöhe
			als Höchstgrenze (L.NM)

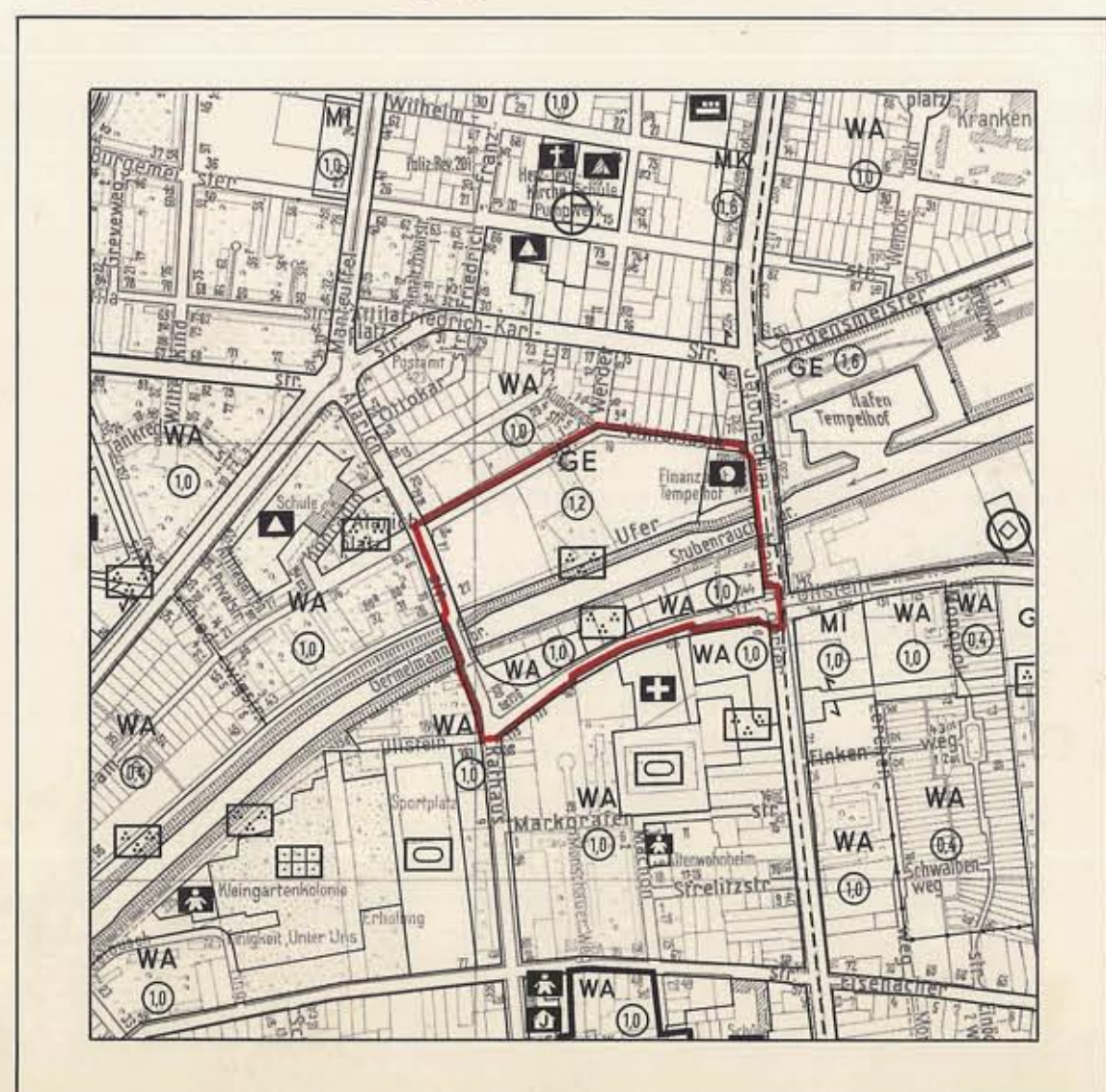
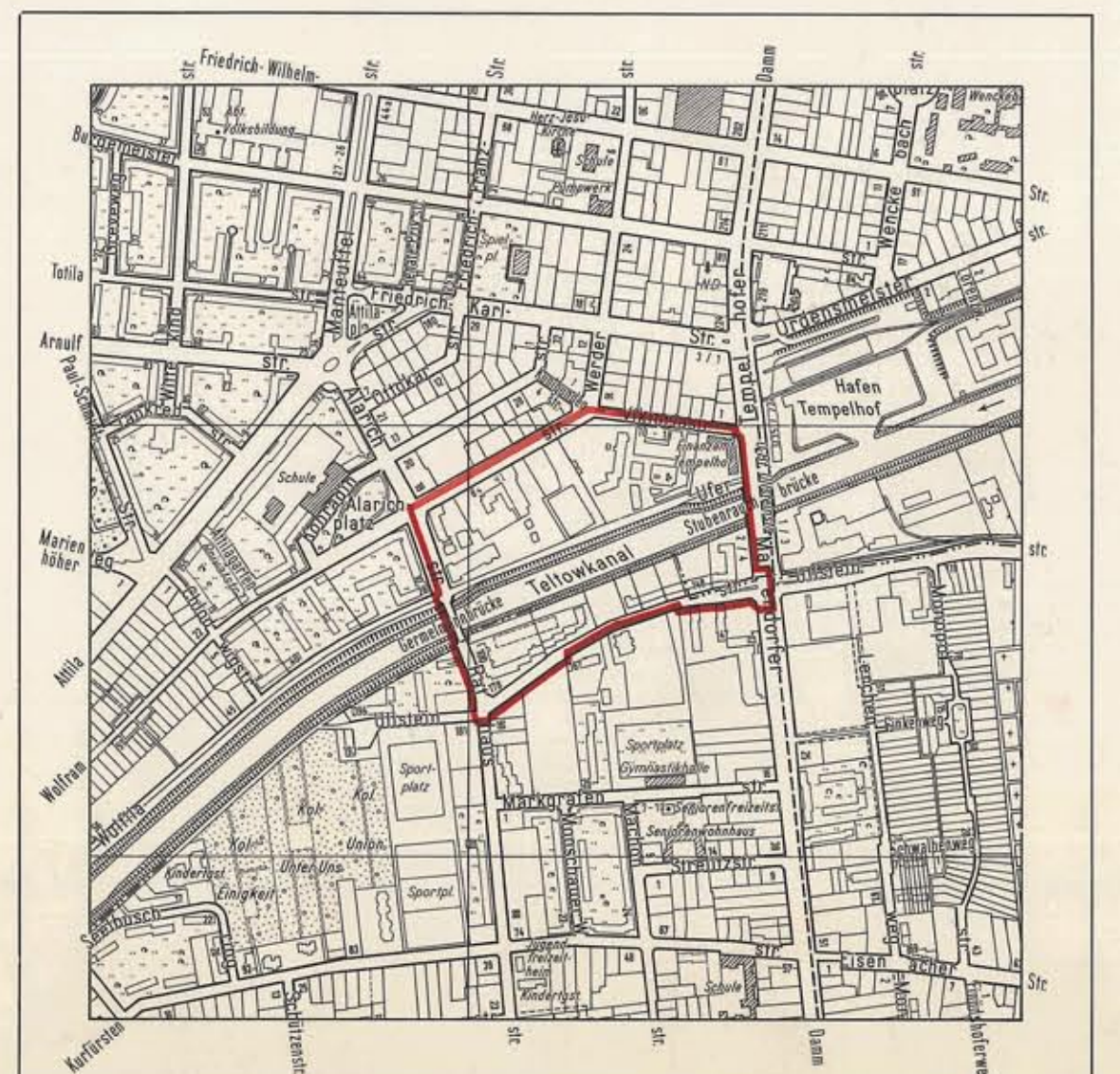
- In Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet nördlich der Viktoriastraße, nordwestlich der Wolframstraße und südwestlich der Alarichstraße sowie die südlich angrenzenden Teilflächen der Ullsteinstraße nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können.
Die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen dürfen die Immissionswerte in den Bereichen:
- Wolframstraße
58 dB (A) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und
45 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr gemessen an der südlichen Straßenbegrenzungslinie
- Viktoriastraße
59 dB (A) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und
44 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr gemessen an der südlichen Straßenbegrenzungslinie
- Alarichstraße
60 dB (A) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und
47 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr gemessen an der östlichen Straßenbegrenzungslinie
- Parkanlage
58 dB (A) zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und
zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr gemessen an der nördlichen Grenze der Parkanlage
nicht überschreiten.
2. In allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In Bereich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf und im Gewerbegebiet können in Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Bei der Ermittlung der Geschosflächen der Grundstücke im Gewerbegebiet kann zugelassen werden, daß die Flächen von Garagen und zugehörigen Neben- und Nebenbauten in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,4 nicht überschritten wird.
5. In Bereich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf verläuft an der Viktoriastraße die Baugrenze für das 1. Vollgeschoss zwischen den Punkten a, b, c und d.
6. Die Bebauungstiefe beträgt im Gewerbegebiet und innerhalb des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf 50,0 m, gerechnet von der straßenzeitigen Baugrenze an. Eine Überbauung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
7. Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Garagengebäude mit Dachstellplätzen schließt weitere benötigte Stellplätze nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können. Planänderungsbestimmung Nr. 12 bleibt unberührt.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
10. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
11. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen C, D und E dürfen nur mit flächwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu bewässernden Bepflanzungen versehen werden.
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen an Ufer des Teltowkanals sind in der Weise mit Büschen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht. Stellplätze sind unzulässig.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Gewerbegebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
14. Die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Garagengebäude mit Dachstellplätzen bestimmt sich daraus, daß folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:
Fläche P 43,5 m über NN,
Fläche G 42,0 m über NN und
Fläche H - einschließlich Erdaufschüttung - 41,5 m über NN.
15. Das Dach der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Fläche H für Garagen ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
16. In Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 5.12.1984
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt
Berlin-Tempelhof, den 4.12.86
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Vermessungsamt
Tempelhof

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan von Berlin 1:10.000

Übersichtskarte 1:10.000



Koordinatenverzeichnis

Punkt Nr.	X	Y
17	83 219,46	3 850,33
19	83 224,33	3 845,92
20	83 255,62	3 835,40
22	83 280,24	3 851,53
23	83 293,48	3 860,52
41	83 217,27	3 749,83
42	83 179,95	3 901,97
65	83 235,60	3 794,82
68	83 290,89	3 836,38
69	83 303,86	3 845,82
C 9806	83 601,42	3 983,08
C 11185	83 328,29	3 884,97
C 11189	83 409,98	3 928,32
C 11193	83 478,91	3 951,77
C 11204	83 545,25	3 968,70

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XIII-166

Aufgestellt: Berlin-Tempelhof, den 26. 8. 1982
Bezirksamt Tempelhof von Berlin, Abt. Bauwesen
Vermessungsamt
Krenz
Amstleier
Krueger
Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 10. 11. 1982 erhalten und wurde in der Zeit vom 7. 2. 1983 bis 7. 3. 1983 öffentlich ausgelegt.
Berlin-Tempelhof, den 5. 9. 1984
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Engelhardt
Amstleier
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 14. Juli 1985
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Wronski
Senator
für den Senator für Bau- und Wohnungswesen
Die Verordnung ist am 12. 8. 1985 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1138 verkündet worden.