Bebauungsplan 7-82b

für das Grundstück Götzstraße 36
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Stand: 30.03.2021

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!

Entwurf zur Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Übersichtskarte 1 : 10.000

Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) allgemein zulässig. Es können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Das Baugrundstück ist hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze oder Garagen und dazugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschoss) nur unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

3.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageneinund -ausfahrten schallabsorbierend auszuführen.

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz von Brennstoffen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt dieser vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Hecken oder Großsträuchern heimischer Arten und gebietseigener Herkunft in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke bzw. Gebüschstruktur entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 Die Außenwandflächen sind auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

5.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

5.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

5.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

5.6 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO, z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 0,7
  - als Mindest- und Höchstmaß 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3.0
- Baumasse z.B. BM 4000m²
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. V
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. OK 124,5m über NHN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. POLIZEI

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK

- Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE, z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) ⊕ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Bahnanlage/private Verkehrsfläche
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B.Tiefgarage) (mit Geschoßzahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, $\frac{96}{9}$, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt ist 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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sonderreferat Wohnungsbau

Referatsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung vom Abgeordnetenhaus von Berlin am erhalten.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sonderreferat Wohnungsbau

Referatsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senator

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

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:

Berlin, den

ÖbVI Dipl.-Ing. Ronald Pieczak

Planunterlage: - ALKIS-Daten Berlin, Stand 19. Juli 2020
- Örtliche Vermessung: ÖbVI Dipl.-Ing. Ronald Pieczak, Stand 4. Dezember 2020

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

Höhensystem: m über NHN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

7-82b

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m