



Hinweise

- 1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabengebiete mit den Bezeichnungen „Wohnverträgliches Gewerbe“ sowie „Wohnen und soziale Einrichtungen“.

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

- 1. In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

- 2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Rigolen oder ähnlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Immissionsschutz

- 5. Die Lärmimmissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
6. Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Grünfestsetzungen

- 7. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden und zu mindestens 50 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

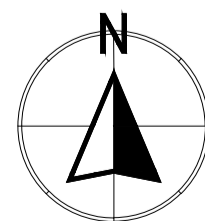
- 8. Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Planunterlagen: ALKIS (Stand April 2023) mit ergänzenden Aufmaßen ObVI Zech, Ruth, Blasius (Stand Mai 2023)

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

7-105 VE

Maßstab 1 : 500



Bebauungsplan XI-102 f. am 19.09.1964

Bebauungsplan XI-102-1 f. am 13.12.1966

Bebauungsplan XI-113 f. am 07.03.1968



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-105 VE

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

für das Grundstück Sachsendamm 90

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Festsetzungen and Sonstige Festsetzungen. Includes symbols for Vorhabengebiet, Verkehrsflächen, and other planning elements.

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 171) geändert worden ist, und die Flurstückverordnung (FlurV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Table with 2 columns: Planunterlagen and Sonstige Festsetzungen. Includes symbols for buildings, greenery, and other site features.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 28.03.2025 (zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs)

Berlin, den ... Berlin, den ... Berlin, den ... Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bezirksstadträtin, Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ... Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung, Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ... Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

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