



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dient vorwiegend der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Wellness- und Saunabereiche mit Saunagarten, Freianlagen wie Außenbecken, mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen Rutschanlagen, Sprungtürme sowie untergeordnete Funktionsgebäude, Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.

1.2. Außenbecken sind ausschließlich innerhalb der durch die Punkte DJIED gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmeweise können untergeordnete Außenbecken, bspw. für Sauna- und Wellnessbereiche, außerhalb dieser Fläche zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmeweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m für technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Gebäudeaußenkante zurücktreten. Der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen wie Rutschanlagen und Sprungtürme dürfen die festgesetzten Oberkanten bis zu einer Höhe von 10,0 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen, gastronomische Nutzungen, Flächen für Sportanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und deren Zufahrten nur auf der dafür festgesetzten Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

4. Immissionsschutz

4.1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche CDEFGC zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,4 m üNNH zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche ABCGA zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 49,3 m üNNH zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm, ausgehend von der Fläche DJIED, innerhalb der Fläche FEIKLF eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,6 m üNNH zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Lage, des Umfangs sowie der Art der Schallschutzmaßnahme auch andere bauliche Maßnahmen getroffen werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. Dachflächen sind zu begrünen. Sie sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen.

5.3. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

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

5.5. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Flächenversickerung oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern und zu verdunsten.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Radfahrrecht mit einer Mindestbreite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweise

1. Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Pflanzliste

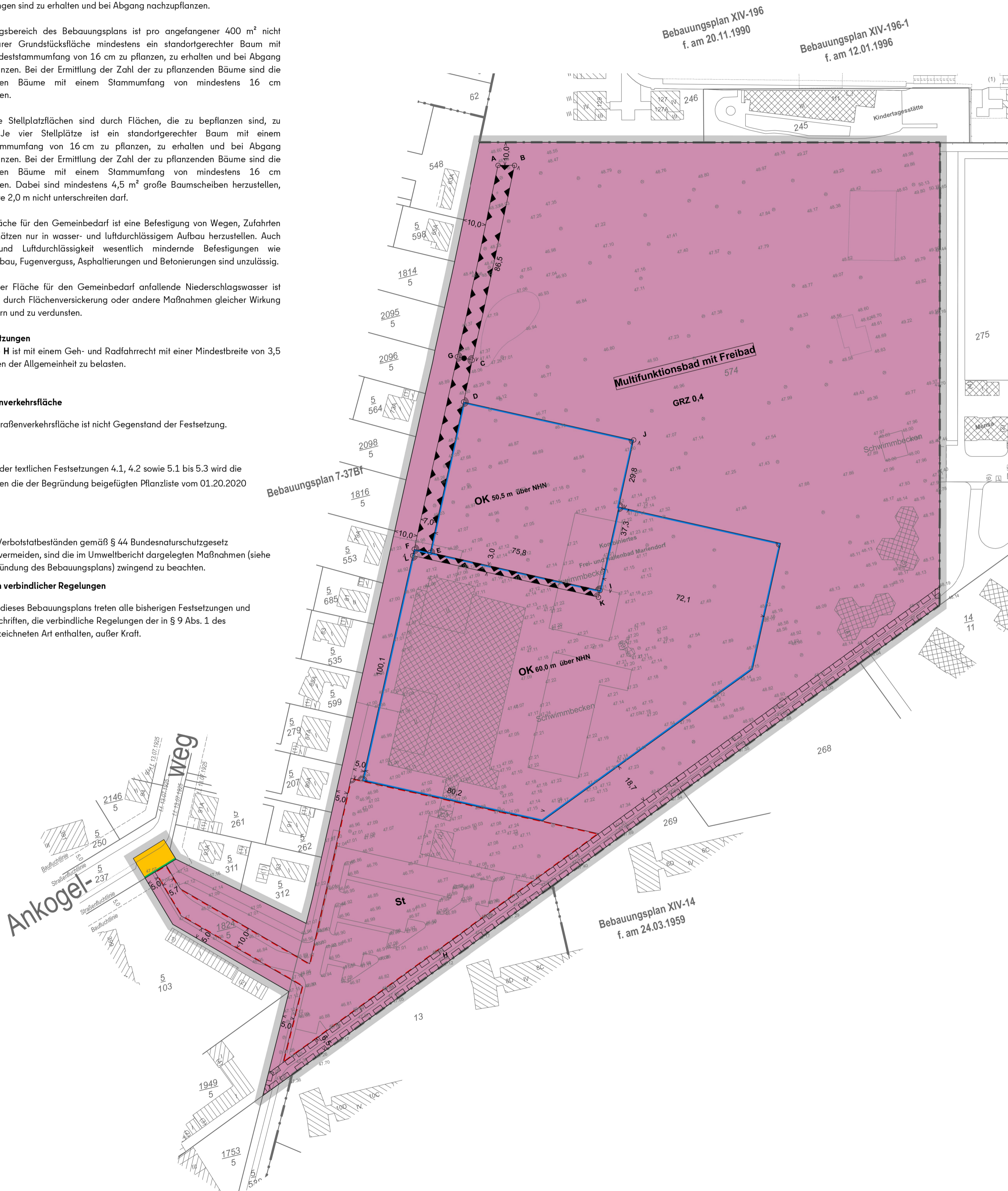
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 sowie 5.1 bis 5.3 wird die Verwendung von Arten die der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.20.2020 empfohlen.

3. Artenschutz

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) zu vermeiden, sind die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen (siehe Kapitel II.5 der Begründung des Bebauungsplans) zwingend zu beachten.

4. Außer Kraft treten verbindlicher Regelungen

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.



Bebauungsplan 7-88

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

für das Grundstück Ankogelweg 95

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: 'Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen' and 'Verkehrsmittel'. It lists various symbols and their corresponding meanings for land use and infrastructure.

Der vorstehende Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Table titled 'Planunterlagen' listing various types of boundaries and lines such as 'Grenzlinie (Bundesland)', 'Bauzonenlinie', 'Ortszonenlinie', etc., with their respective symbols.

Entwurf noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 22.06.2026

Table showing the approval process with columns for 'Berlin, den ...', 'Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin', and 'Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management'.

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

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 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/Bezirksbürgermeister, Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat

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

Planunterlagen: ALKIS, Stand Juni 2026

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

7-88

