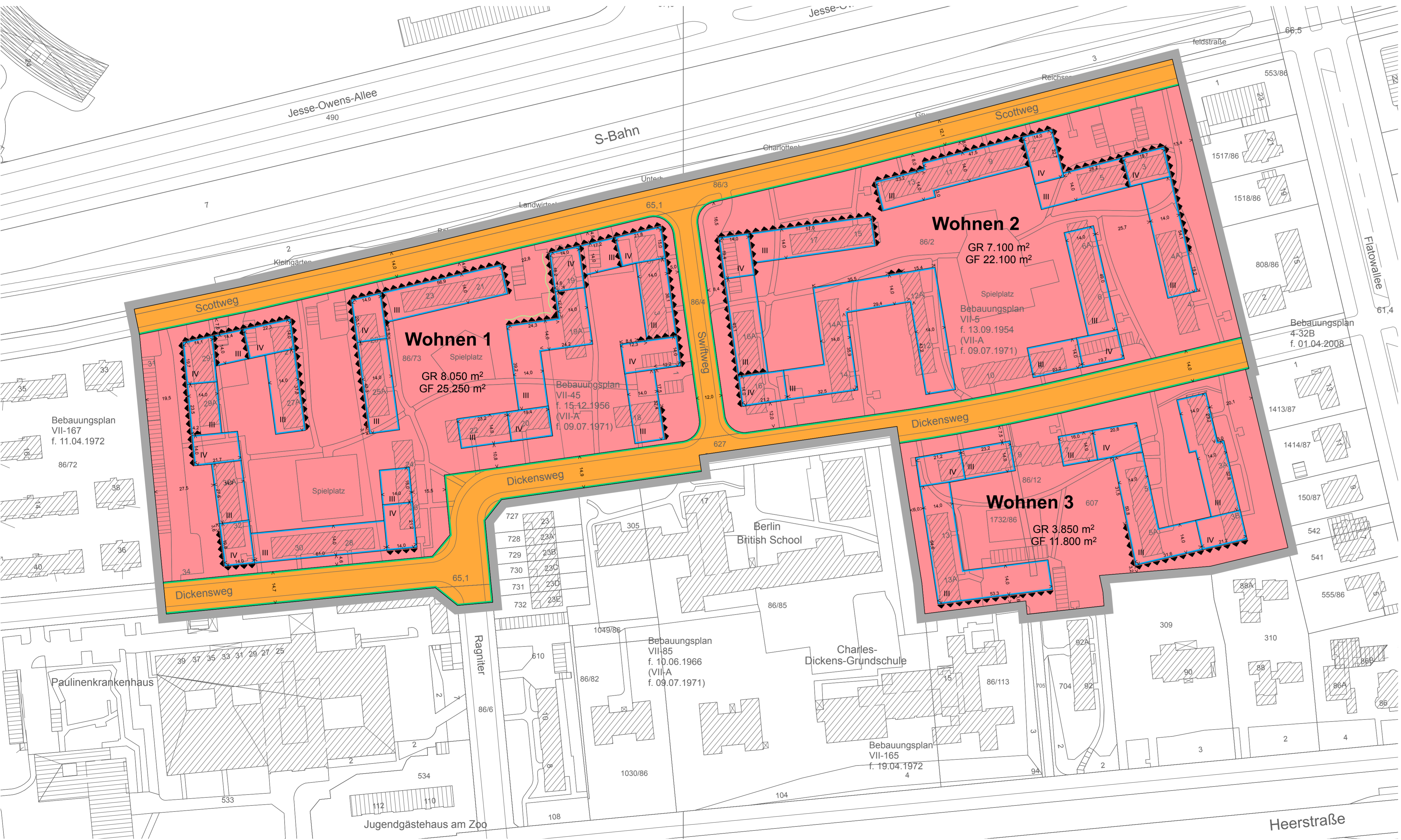
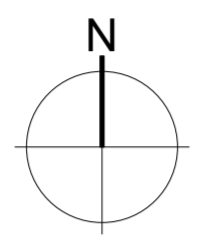


**ENTWURF**  
**STAND 18.01.2016**  
**NOCH NICHT RECHTSVERBINDLICH**



**Textliche Festsetzungen**

- Die Vorhabengebiete mit den Bezeichnungen „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ dienen vorrangig dem Wohnen.  
Zulässig sind Wohnungen.  
Im ersten Vollgeschoss der Gebäude sind zulässig:  
- Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben  
- Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen  
Schank- und Speisewirtschaften sind im ersten Vollgeschoss der Gebäude ausnahmsweise zulässig.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Befestigungen von Wegen und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Vorhabengrundstücken zu versickern. Eine Zwischenspeicherung in Rigolen und Zisternen ist zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm müssen im Bereich der in der Planzeichnung entsprechend markierten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Wohnungen, Unterrichts- räumen, Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Lärm muss im Bereich der in der Planzeichnung entsprechend markierten Fassaden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen von der markierten Seite abgewandt sein.
- Zum Schutz vor Lärm sind in allen Wohnungen die Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Zum Schutz vor Lärmreflexionen muss entlang der in der Planzeichnung entsprechend markierten Fassaden eine schallsorbierende Fassadenauskleidung angebracht werden. Der Reflexionsverlust der gewählten Fassadenauskleidung muss mindestens 6 dB betragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Hinweise:**

- Der Geltungsbereich des Vorhabenplans umfasst die Flächen mit den Bezeichnungen „Wohnen1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**4 - 59 VE**

für die Grundstücke Scottweg 3/31, Swiftweg 1/5, Dickensweg 3 - 14A und 16/34 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

**Zeichenerklärung**  
**Festsetzungen**

Art und Maß der Baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Vorhabengebiete (gemäß textl. Festsetzung Nr. 1)		<b>Wohnen 1</b>
Zulässige Grundfläche als Höchstmaß		z.B. GR 8.050 m <sup>2</sup>
Zulässige Geschossfläche als Höchstmaß		z.B. GF 25.250 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		z.B. III
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)		
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
<b>Festsetzungen zum Schutz vor Lärm</b>		
Fassaden mit bewertetem Luftschalldämmmaß (gemäß textl. Festsetzungen Nr. 7 und 8)	▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼	
Fassaden mit schallsorbierender Fassadenauskleidung (gemäß textl. Festsetzung Nr. 10)	~ ~ ~ ~ ~	
<b>Sonstige Festsetzungen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Bemaßung in Metern	< 14,0 >	

**Plangrundlage**



Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzenden Planzeichen. Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin,  
**Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten  
 Stadtentwicklungsamt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Berlin,  
**Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten  
 Stadtentwicklungsamt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin,  
**Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin**

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