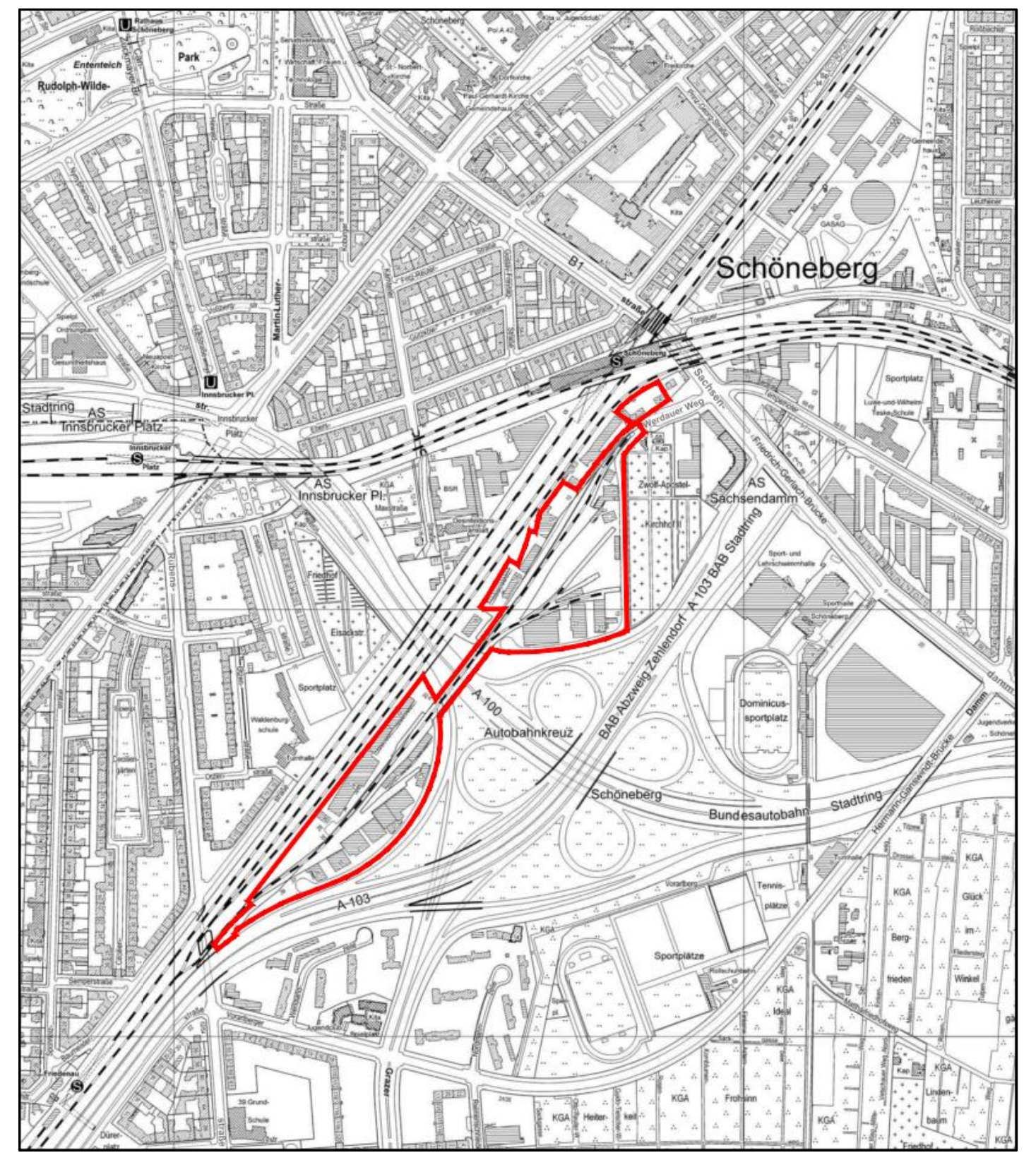
Bebauungsplan 7-36

für die Grundstücke
Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39,
die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78)
sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100
im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Abzeichnung

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

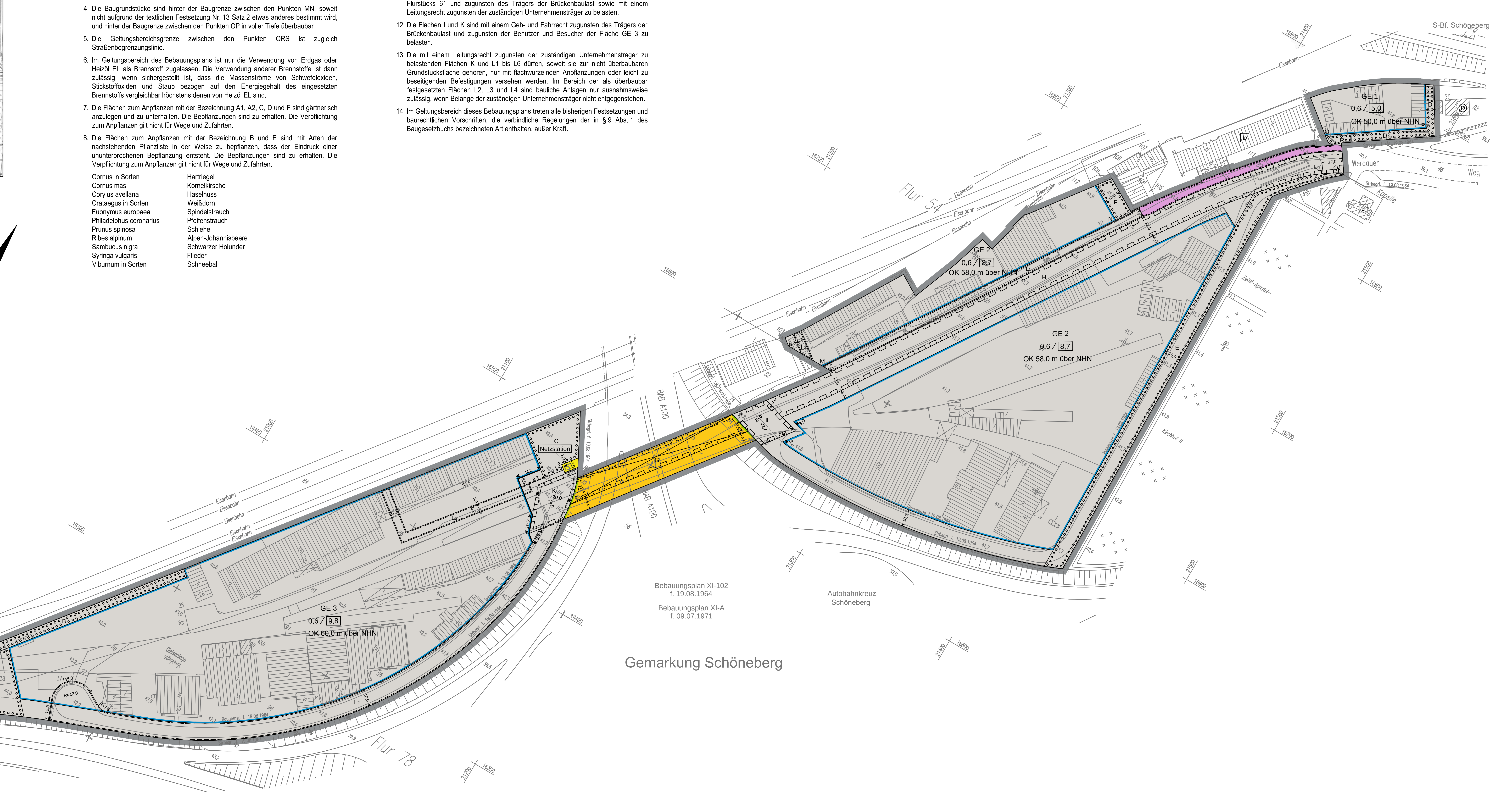
1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
4. Die Baugrundstücke sind hinter der Baugrenze zwischen den Punkten MN, soweit nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 13 Satz 2 etwas anderes bestimmt wird, und hinter der Baugrenze zwischen den Punkten OP in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten QRS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
8. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Cornus in Sorten	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

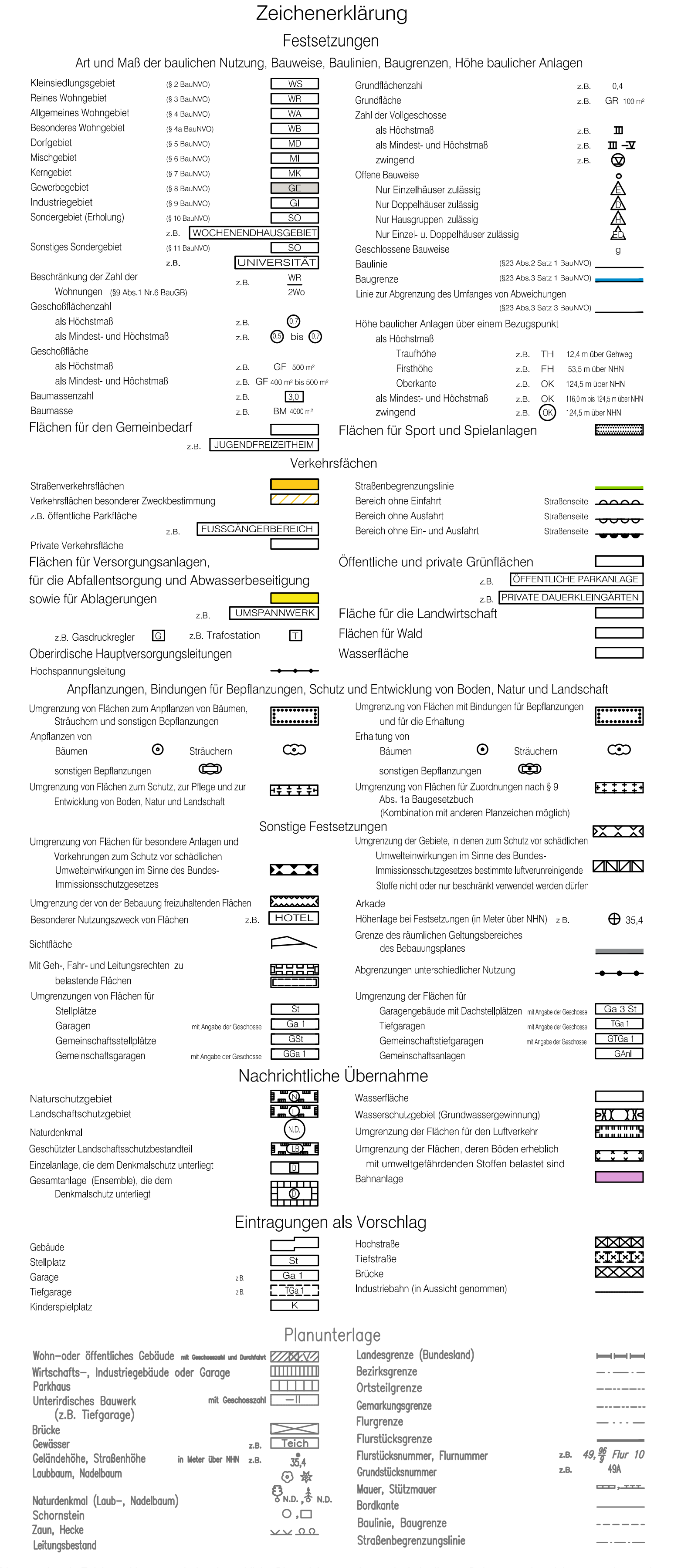
9. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtung, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
11. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 8, 18, 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
12. Die Flächen I und K sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Brückenbaulast und zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche GE 3 zu belasten.
13. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen K und L1 bis L6 dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen L2, L3 und L4 sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
14. 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.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 20.04.2016
gez. A H N E F ELD
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit den Inhalten der Urschrift
des Bebauungsplans 7-36 und den Inhalten der Deckblätter vom 08.12.2016 und vom 09.03.2021,
festgesetzt am 20. Mai 2026, übereinstimmt.
Berlin, den 10.6.2026
Dipl. Ing. Matthias A H N E F E L D
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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
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 z.B. 0,5 bis 0,7
Geschoßfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 3,0
Baumasse z.B. BM 4000 m²
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
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- u. 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 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN
Flächen für Sport und Spielanlagen
Verkehrsfächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G
z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserfläche
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung 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 Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung 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 der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzungen von 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) z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzungen 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 Übernahme
Naturschutzgebiet N
Landschaftschutzgebiet L
Naturdenkmal N.D.
Geschützter Landschaftsschutzbestandteil LB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
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
Wohn-oder öffentliches Gebäude 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. N.D.
Schornstein
Zaun, Hecke
Leitungsbestand
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 49, 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 sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung II

gez. Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 öffentlich ausgelegt
und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 17.06.2021 erhalten.

Berlin, den 22.06.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung II

gez. Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 1
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20. Mai 2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Christian G A E B L E R
Senator

Die Verordnung ist am 4. Juni 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 230 verkündet worden.

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1.000 und Ergänzungen
Stand Februar 2016
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehören das 1. Deckblatt vom 08.12.2016 und sowie das 2. Deckblatt vom 09.03.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

7-36

Maßstab 1 : 1 000