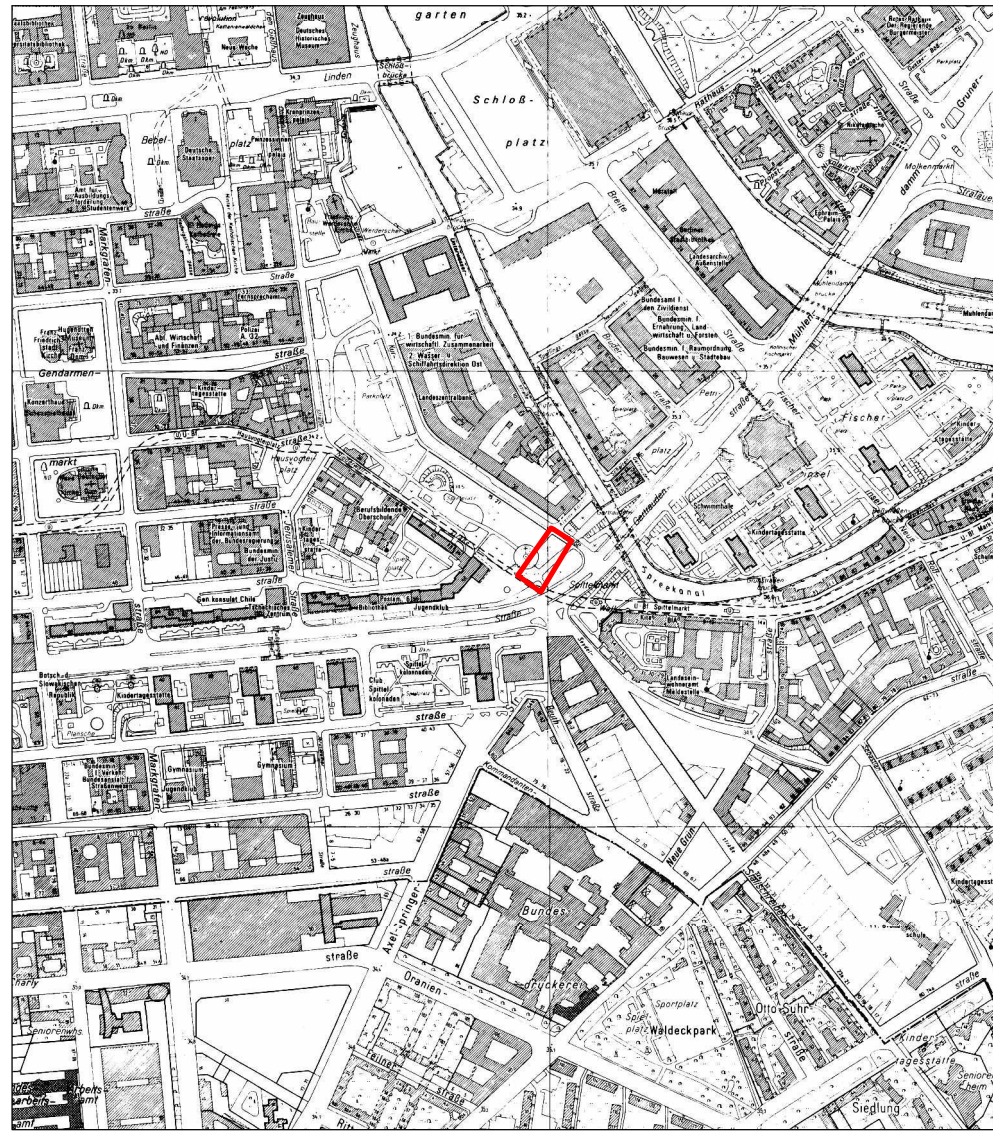


Übersichtskarte 1 : 10.000



Grundlage: Karte von Berlin 1:5.000 -Rasterdaten-

Stand 1999

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Zulässigkeit von Wohnungen**

Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des siebten Vollgeschosses allgemein zulässig.
 - Ausschluss von Tankstellen**

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Überschreitung der Baugrenze**

Die Baugrenze zwischen den Punkten CD, DE und EF kann oberhalb des 1. Vollgeschosses und zwischen den Punkten CF oberhalb des 2. Vollgeschosses für Fluchtbalkone (Rettungsweg zwischen zwei Treppenhäusern) ausnahmsweise um bis zu 1,3 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.
 - Dachneigung**

Dachflächen sind mit einer Neigung von unter 40° auszubilden. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
- Weitere Arten der Nutzung**
 - Straßenbegrenzungslinie**

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Einteilung der Straßenverkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Stellplätze**

Im Kerngebiet sind Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze.
- Immissionsschutz**
 - Lärmgeschützte Anordnung von Wohnungen**

Zum Schutz vor Lärm muss entlang des Spittelmarktes ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, der keine Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, mit den notwendigen Fenstern an einer Außenwandfläche liegen, die zur verlängerten Kleinen Kurstraße ausgerichtet ist.
 - Passiver Erschütterungsschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Niederwallstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
 - Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
 - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Gehrecht in der Arkade**

Die Fläche der Arkade ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade muss eine lichte Höhe von mindestens zwei Vollgeschossen haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfiler darf höchstens 8 vom Hundert der Grundfläche der Arkade betragen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Planfestgestellte U-Bahntrasse**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehen planfestgestellte Anlagen der U-Bahn.

Verkleinerung im Maßstab 1 : 1000

Maßstab 1 : 500 (im Original)



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 maßstäblich auf 1:500 vergrößert

Stand November 2003

Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche

Richtigkeit wird bescheinigt

Berlin, den 16.03.2004

Guske

ObvI

ABZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN 1-2b

für das Gelände zwischen Kurstraße, Spittelmarkt, Niederwallstraße und der südwestlichen Verlängerung der Kleinen Kurstraße sowie Teilflächen der südwestlichen Verlängerung der Kleinen Kurstraße (Flurstück 56 (teilweise)) im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (§ 1 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	0,4
Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)	WR	Grundfläche	0,8 GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	III
Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	III-V
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	III-V
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	O
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise	▲
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	▲
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	▲
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	▲
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	▲
Bauweise			
Wohngebäude (§ 12 BauNVO)	UNIVERSITÄT	Bauweise	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
Baugrenze	BAUGRENZE	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	BAUGRENZE	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	BAUGRENZE	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
als Höchstmaß	BAUGRENZE	als Höchstmaß	TH 12,4 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	BAUGRENZE	als Mindest- und Höchstmaß	TH 12,4 m über NN
Baumassenzahl	BAUGRENZE	Baumassenzahl	OK 124,5 m über NN
Baumasse	BAUGRENZE	Baumasse	OK 116,0 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	BAUGRENZE	Flächen für Sport- und Spielanlagen	OK 124,5 m über NN
Straßenverkehrsfläche	BAUGRENZE	Straßenverkehrsfläche	OK 124,5 m über NN
Verkehrsflächen	BAUGRENZE	Verkehrsflächen	OK 124,5 m über NN
Öffentliche Parkfläche	BAUGRENZE	Öffentliche Parkfläche	OK 124,5 m über NN
Private Verkehrsfläche	BAUGRENZE	Private Verkehrsfläche	OK 124,5 m über NN
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	BAUGRENZE	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	OK 124,5 m über NN
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	BAUGRENZE	Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	OK 124,5 m über NN
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	BAUGRENZE	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	OK 124,5 m über NN
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	BAUGRENZE	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	OK 124,5 m über NN
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	BAUGRENZE	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	OK 124,5 m über NN
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	BAUGRENZE	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	OK 124,5 m über NN
Schulfläche	BAUGRENZE	Schulfläche	OK 124,5 m über NN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	BAUGRENZE	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	OK 124,5 m über NN
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	BAUGRENZE	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	OK 124,5 m über NN
Garagen	BAUGRENZE	Garagen	OK 124,5 m über NN
Gemeinschaftsstellplätze	BAUGRENZE	Gemeinschaftsstellplätze	OK 124,5 m über NN
Gemeinschaftsgaragen	BAUGRENZE	Gemeinschaftsgaragen	OK 124,5 m über NN
Naturschutzgebiet	BAUGRENZE	Naturschutzgebiet	OK 124,5 m über NN
Landschaftsschutzgebiet	BAUGRENZE	Landschaftsschutzgebiet	OK 124,5 m über NN
Naturschutzgebiet	BAUGRENZE	Naturschutzgebiet	OK 124,5 m über NN
Geschützter Landschaftsbestandteil	BAUGRENZE	Geschützter Landschaftsbestandteil	OK 124,5 m über NN
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	BAUGRENZE	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	OK 124,5 m über NN
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	BAUGRENZE	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	OK 124,5 m über NN
Einrichtungsbereich	BAUGRENZE	Einrichtungsbereich	OK 124,5 m über NN
Gebäude	BAUGRENZE	Gebäude	OK 124,5 m über NN
Stellplatz	BAUGRENZE	Stellplatz	OK 124,5 m über NN
Garage	BAUGRENZE	Garage	OK 124,5 m über NN
Tiefgarage	BAUGRENZE	Tiefgarage	OK 124,5 m über NN
Kinderspielplatz	BAUGRENZE	Kinderspielplatz	OK 124,5 m über NN
Wohn- oder öffentliches Gebäude	BAUGRENZE	Wohn- oder öffentliches Gebäude	OK 124,5 m über NN
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	BAUGRENZE	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	OK 124,5 m über NN
Parkhaus	BAUGRENZE	Parkhaus	OK 124,5 m über NN
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	BAUGRENZE	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	OK 124,5 m über NN
Büro	BAUGRENZE	Büro	OK 124,5 m über NN
Gewässer	BAUGRENZE	Gewässer	OK 124,5 m über NN
Geländehöhe, Straßenhöhe	BAUGRENZE	Geländehöhe, Straßenhöhe	OK 124,5 m über NN
Laubbaum, Nadelbaum	BAUGRENZE	Laubbaum, Nadelbaum	OK 124,5 m über NN
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)	BAUGRENZE	Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)	OK 124,5 m über NN
Schornstein	BAUGRENZE	Schornstein	OK 124,5 m über NN
Zaun, Hecke	BAUGRENZE	Zaun, Hecke	OK 124,5 m über NN
Hochspannungsleitung	BAUGRENZE	Hochspannungsleitung	OK 124,5 m über NN

Aufgestellt: Berlin, den 15. März 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung II

v. Lojewski

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.03.2004 bis einschließlich 29.04.2004 öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 17.06.2004 erhalten.

Berlin, den 01.07.2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II

v. Lojewski

Abteilungsleiter

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

Berlin, den 1. September 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Junge-Reyer

Senatorin

Die Verordnung ist am 14.09.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 371 verkündet worden.