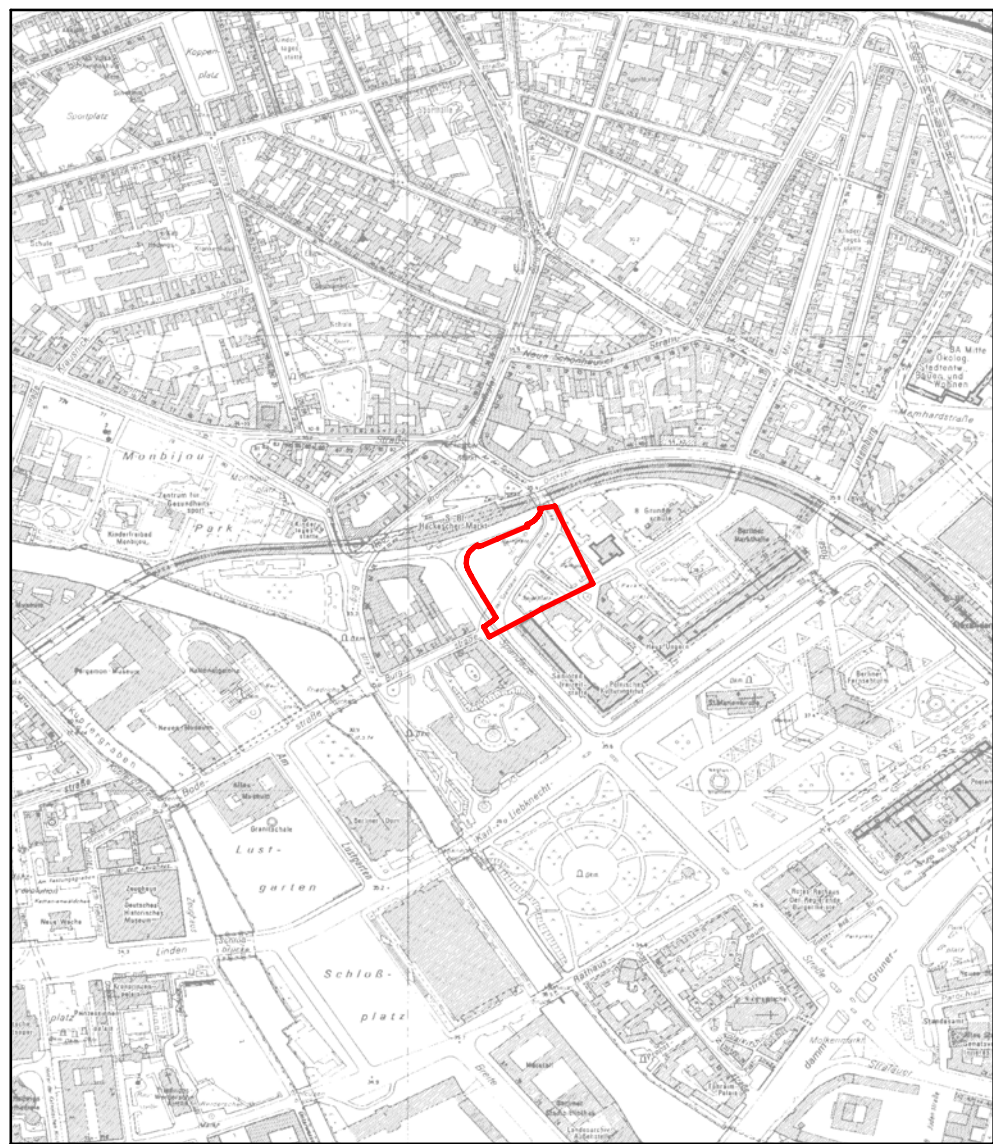




Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5 000

Textliche Festsetzungen

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden mit Wohnanteil. Innerhalb der Baugrenzen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Büroutnutzungen,
 - Einzelhandelsbetriebe soweit die Geschossfläche pro Betrieb 1.200 m² nicht überschreitet,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Gästezimmerzahl von insgesamt bis zu 250 Zimmern
 - Vergnügungsgestaltung
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses sowie oberhalb des zweiten Vollgeschosses innerhalb der Fläche G H J K L M G
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Angabe der Geschosse darf die absolute Anzahl von 395 Tiefgaragenplätzen nicht überschritten werden.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 20% der genehmigten Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Eindeutig nur dem Wohnen dienende Flächen in anderen als den für Wohnen genutzten Vollgeschossen (z. B. Erschließungsflächen und Serviceräume) sind auf die Wohnflächen ganz, gemeinsam dem Wohnen und Gewerbe dienende Flächen (z. B. Erschließungsflächen und Serviceräume) sind anteilig anzurechnen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsflächen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in denen eine Traufhöhe festgesetzt ist, sind unter Überschreitung der zulässigen Traufhöhe weitere Geschosse zulässig, wenn:
 - die Geschosse in einem Winkel von maximal 60° hinter die äußeren Baugrenzen zurücktreten,
 - die Geschosse mit Ausnahme der notwendigen Treppenhäuser sowie mit Ausnahme von zwei Flächen für die haustechnische Versorgung mit maximal jeweils 10 m² angrenzend an notwendige Treppenhäuser im westlichen Gebäude mindestens 2,0 m hinter die inneren Baugrenzen zurücktreten
 - und die zulässige Gebäudeoberkante nicht überschritten wird.
- Im Einzelfall können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 25 m² je Dachaufbau über der zulässigen Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischen Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die äußere Baugrenze zurücktreten. Innerhalb der überbaubaren Flächen können Lüftungsräume bis zu einer maximalen Höhe von jeweils 3 m oberhalb der zulässigen Oberkante zugelassen werden.
- Dachflächen mit Ausnahme der Gebäudeteile, für die eine eingeschossige Überbauung festgesetzt ist, sind mit einer Neigung unter 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Begrünungen sind zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch so anzulegen, dass der Eindruck einer öffentlichen, durch Bepflanzung geprägten Platzanlage entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege und Elemente der Platzgestaltung (z.B. Brunnenanlagen). Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind unter Berücksichtigung der Belange der planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn und des Bodendenkmals mindestens fünf großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen und zu erhalten.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Garagen und Stellplätze mit Ausnahme von fünf behindertengerechten Stellplätzen unzulässig.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt sein, dass bei Körperschall- und Erschütterungsemissionen der planfestgestellten Verkehrsanlagen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 6 Nummer 3.2 und 3.3 bei gewerblich genutzten Räumen und bei Wohnnutzungen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Tabelle 1, Zeile 4 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 6 Nummer 1.1 und 2.1 erreicht werden.
- Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Planstraße A und Planstraße B bei Wohnungen, die bis zu drei Aufenthaltsräume haben und die notwendige Fenster mit Ausrichtung zu diesen Straßen haben, ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, zu einer von diesen Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sein.

Im Einzelfall kann zwischen den Punkten G und H davon abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit ausgestattet sind. Die Schall-dämm-anforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen bei mindestens zwei Aufenthalts-räumen, die keine Küchen sind, die notwendigen Fenster von den Planstraßen abgewandt ausgerichtet sein.

Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeiten ausschließlich zu den genannten belasteten Straßen sind mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schall-dämm-anforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

- Im Geltungsbereich des 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 Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche W zwischen den Punkten A B C D E F, der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B, der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze in Verlängerung bis zur Planstraße A und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie bis zum Punkt A ist mit Anschluss an die Planstraße A und Planstraße B mit einem 2,5 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

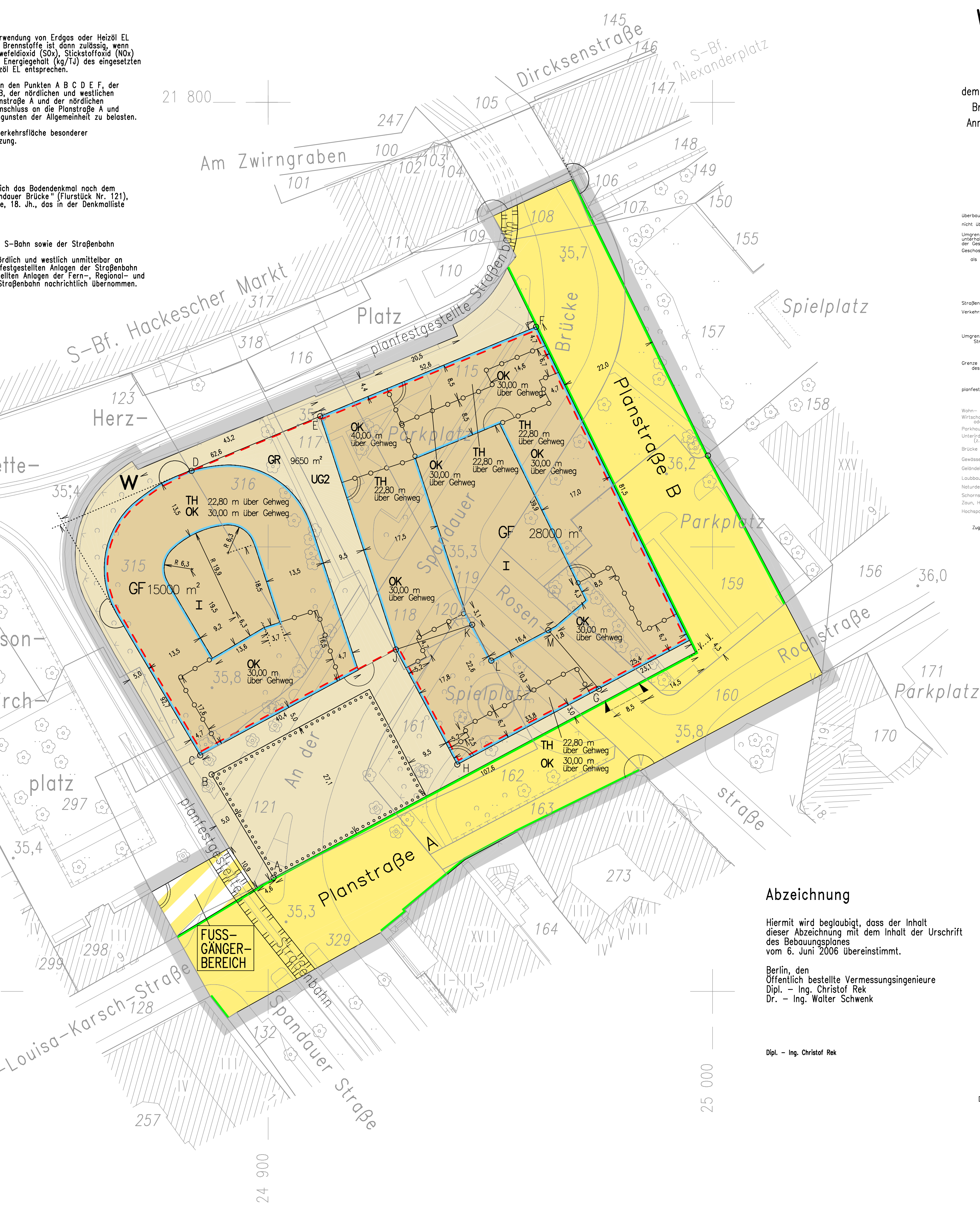
Denkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGB) "An der Spandauer Brücke" (Flurstück Nr. 121), Fundamente der ehemaligen Berliner Garnisonskirche, 18. Jh., das in der Denkmalliste eingetragen ist.

Hinweis

Planfestgestellte Anlagen der Fern-, Regional- und S-Bahn sowie der Straßenbahn

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich und westlich unmittelbar an die durch Beschluss vom 15. September 1998 planfestgestellten Anlagen der Straßenbahn und liegt in der Nachbarschaft zu den planfestgestellten Anlagen der Fern-, Regional- und S-Bahn. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Straßenbahn nachrichtlich übernommen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-5 VE

für das Gelände zwischen dem Henriette-Herz-Platz, der Verlängerung der Straße An der Spandauer Brücke bis zur Rochstraße, der Verlängerung der Rochstraße bis zur Anna-Louisa-Karsch Straße, der Verlängerung der Spandauer Straße bis zum Garnisonkirchplatz und dem Garnisonkirchplatz im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	GR 950m ²	III
überbaubare Grundstücksfläche	Grundfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse	
Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Angabe der Geschosse	als Höchstmaß	(S 23 Abs 3 Nr 1 BauVO)
Geschossfläche	Baugrenze	
als Höchstmaß	Abgrenzung TH/OK von OK	
	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
	als Höchstmaß	
	Traufhöhe	TH 22,80 m über Gehweg
	Oberkante	OK 30,00 m über Gehweg
Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	Bereich Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage	

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude	Ländergrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Parkhaus	Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gelände	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	Flurstücksnummer, Flurnummer
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnummer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Bauweise, Baugrenze
Schornstein	Bauweise, Baugrenze
Zaun, Hecke	Bauweise, Baugrenze
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.

Vorhabenträger:
Investitionsgesellschaft Hackescher Markt mbH & Co. KG

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Wanjura 26.08.2004 Siegel
öbVI

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 6. Juni 2006 übereinstimmt.

Berlin, den
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Christof Rek
Dr. - Ing. Walter Schwenk

Aufgestellt: Berlin, den 7.9.04

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung Amt für Planen und Genehmigen

D. Dubrau Laduch

Bezirksstadträtin Amstlelerin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.9.04 bis einschließlich 13.10.04 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 16.02.06 beschlossen. Berlin, den 17.02.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

Laduch

Amstlelerin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 6. Juni 2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

J. Zeller D. Dubrau

Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am 24. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 586 verkündet worden.

Planunterlage: Bestandsplan der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Christof Rek / Dr.-Ing. Walter Schwenk / Dipl.-Ing Joachim Wanjura

Stand: März 2004

Maßstab 1 : 500

