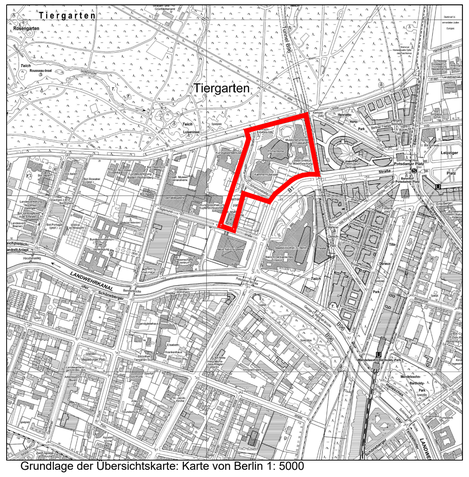
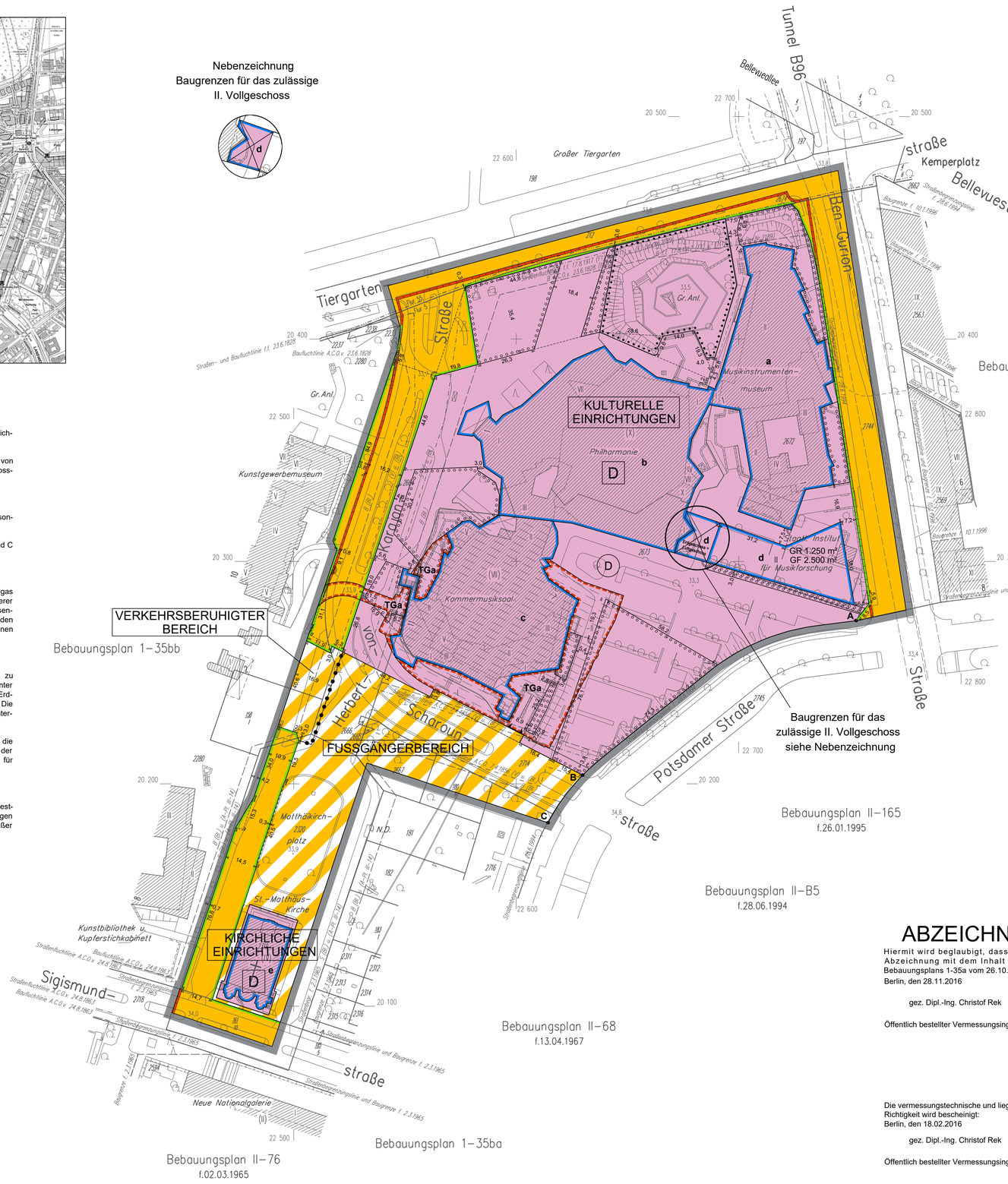
Bebauungsplan 1-35a

für das Gelände zwischen
Tiergartenstraße, Ben-Gurion-Straße, Potsdamer Straße, Scharounstraße, Matthäikirchplatz und Herbert-von-Karajan-Straße sowie dem Matthäikirchplatz (teilweise), die Flurstücke 2319 (St.-Matthäus-Kirche), 2665 und Teilflächen der Flurstücke 180/6, 2716, 2667 (an der Herbert-von-Karajan-Straße), 158/1, 2280 (an der Scharounstraße) und eine Teilfläche der Sigismundstraße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Auf den Flächen a, b, c und e wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf d können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu III Vollgeschossen und der Geschossfläche bis zu einer Geschossfläche von 3.000 m² zugelassen werden.

2. Weitere Arten der Nutzung
2.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Immissionsschutz
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

4. Grünfestsetzungen
4.1 Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen.

4.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer gestalteten Grünanlage erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

5. Sonstige Festsetzungen
5.1 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.

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. WOCHENENDHÄUSER/SEE
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR / zwei
- Geschossflächenzahl: als Höchstmaß z.B. (0.7); als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
- Geschossfläche: als Höchstmaß z.B. GF 500m²; als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 5,0
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß z.B. III; als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V; zwingend z.B. (V)
- Offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig; Nur Doppelhäuser zulässig; Nur Hausgruppen zulässig; Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt: als Höchstmaß z.B. TH 12.4m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN; Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN; als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN; zwingend z.B. OK 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Sportanlage

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

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
- z.B. Trafostation

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Hochspannungsleitungen

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Scutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen 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 der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 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
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35.4
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen (mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Garagengebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse), Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsteilgaragen (mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsanlagen

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschoßzahl)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NHN z.B.)
- Straßenbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 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.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 1-35a vom 26.10.2016 übereinstimmt.
Berlin, den 28.11.2016

gez. Dipl.-Ing. Christof Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 18.02.2016

gez. Dipl.-Ing. Christof Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den 18.02.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 07.04.2016 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.06.2016 erhalten.

Berlin, den 10.10.2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 26.Oktober 2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Geisel
Senator

Die Verordnung ist am 11.11.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 834 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000, Stand: März 2015
Örtliche Messung ÖbVI Rek, Wieck, Dr. Schwenk vom März 2015
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis