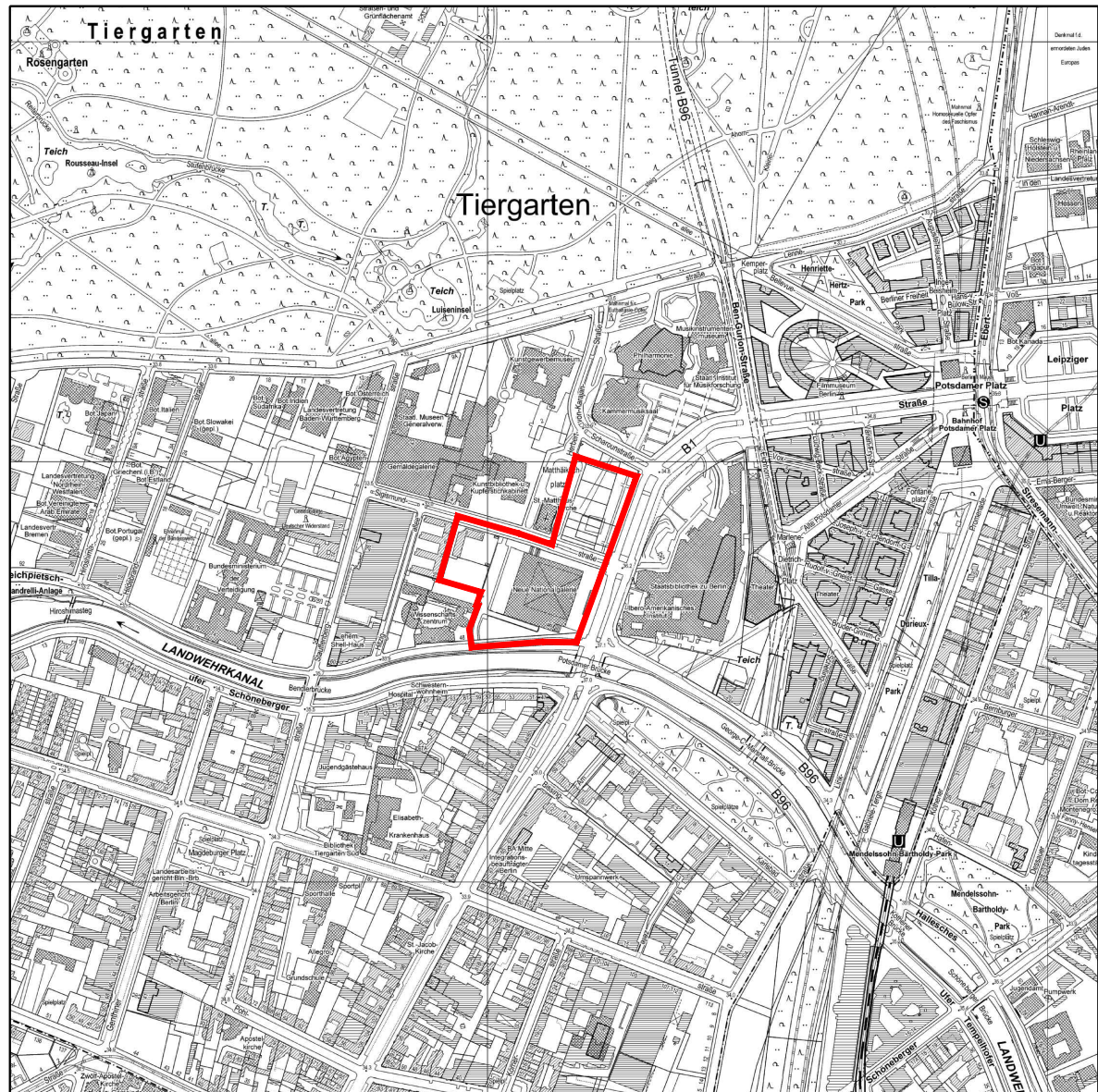


Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1. Auf den Flächen a und b wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 1.2. Auf der Fläche c wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 1.3. Für die baulichen Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Sigismundstraße kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von 490 m², und zwar für Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

2. Weitere Arten der Nutzung

- 2.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2.2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D 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 Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 3.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Potsdamer Straße und Sigismundstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,ref) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R'w,ref erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{1,T} und für die Nacht L_{1,T} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Auf der Fläche 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.
- 4.2. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.3. Auf der Fläche E,F,G,H,E ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, ausgenommen Tiefgaragen- und Feuerwehrzufahrten, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.4. Auf der Fläche E,F,G,H,E muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,6 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
- 4.5. Auf der Fläche E,F,G,H,E sind die Flachdächer und flachgeneigten Dächer zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1. Auf der Fläche E,F,G,H,E sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.
- 5.2. Auf der in der Nebenzeichnung 1 dargestellten Fläche ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Rückbau der 380 kV-Leitung unzulässig.
- 5.3. Die Fläche mit der Bezeichnung d ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
- 5.4. 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.

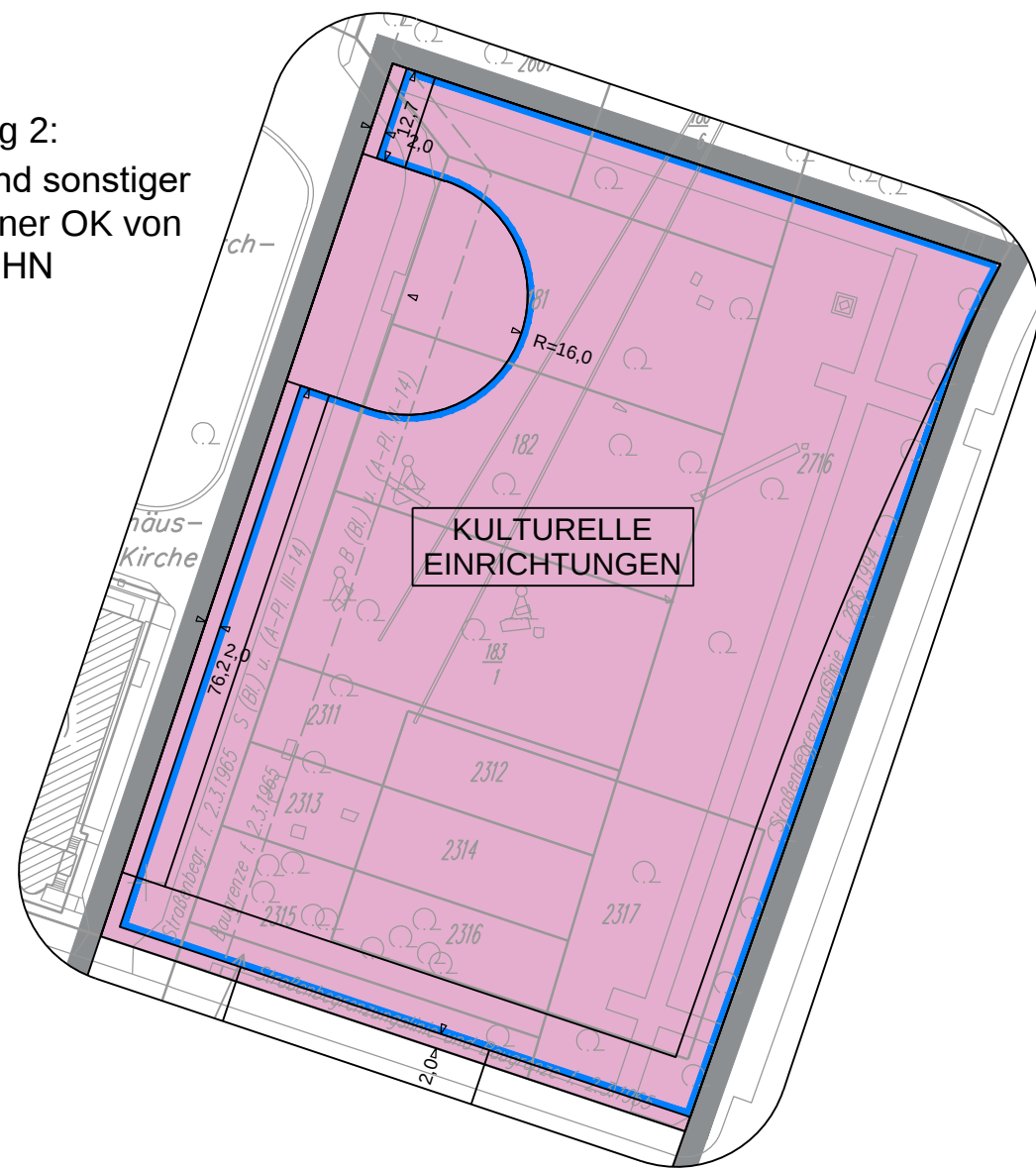
Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 24.08.2017 (in diese Zusammenzeichnung eingearbeitet).

ABZEICHNUNG

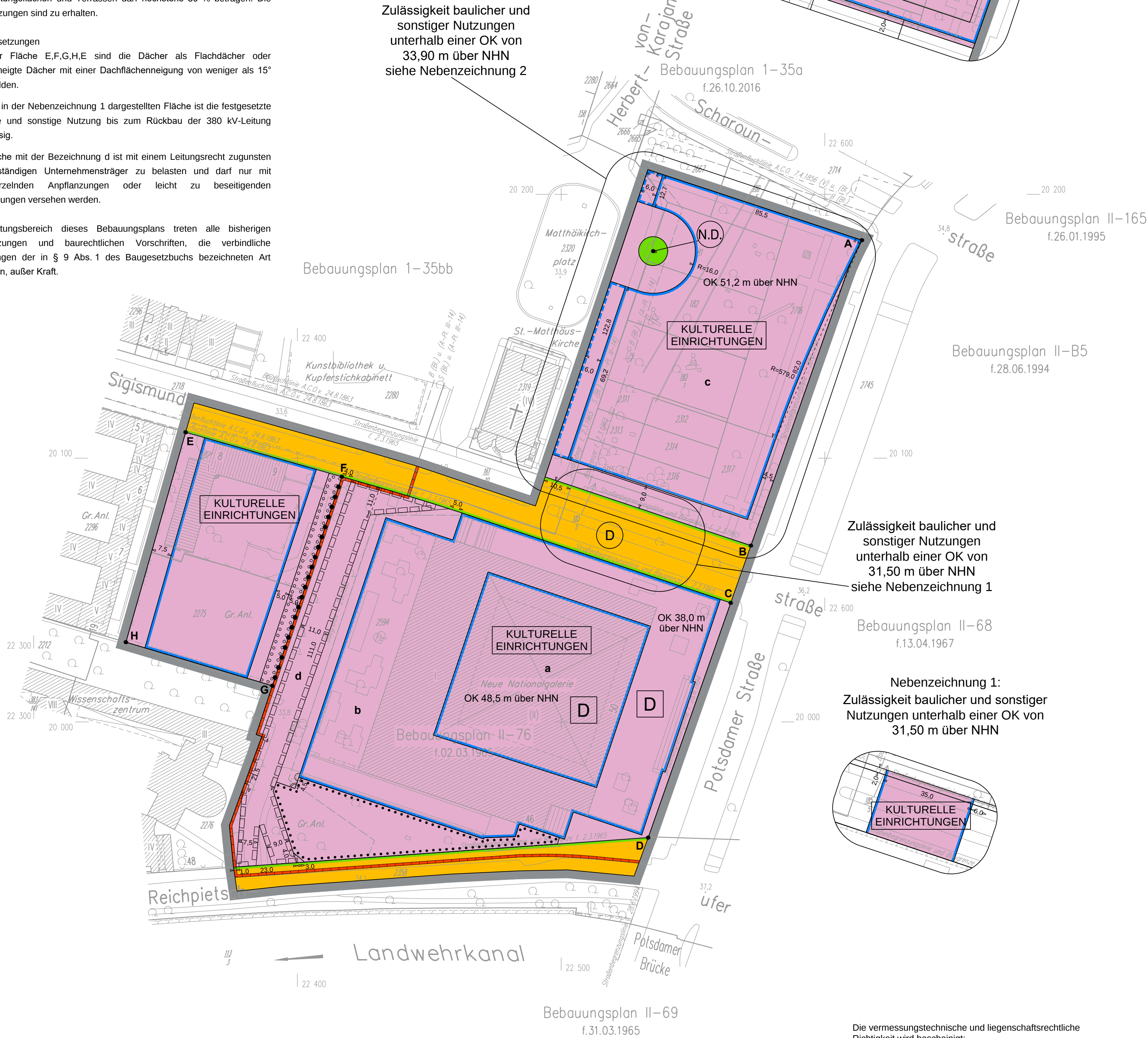
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung von dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 1-35ba, festgesetzt am 23.11.2018, übereinstimmt.
Berlin, den 08.01.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nebenzeichnung 2:
Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen unterhalb einer OK von 33,90 m über NHN

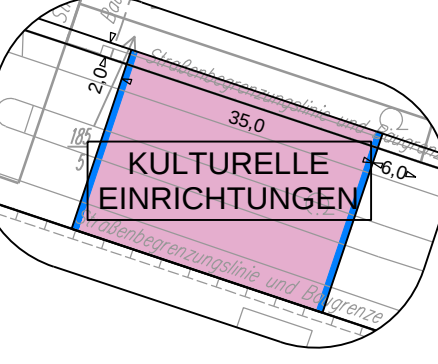


Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen unterhalb einer OK von 33,90 m über NHN siehe Nebenzeichnung 2



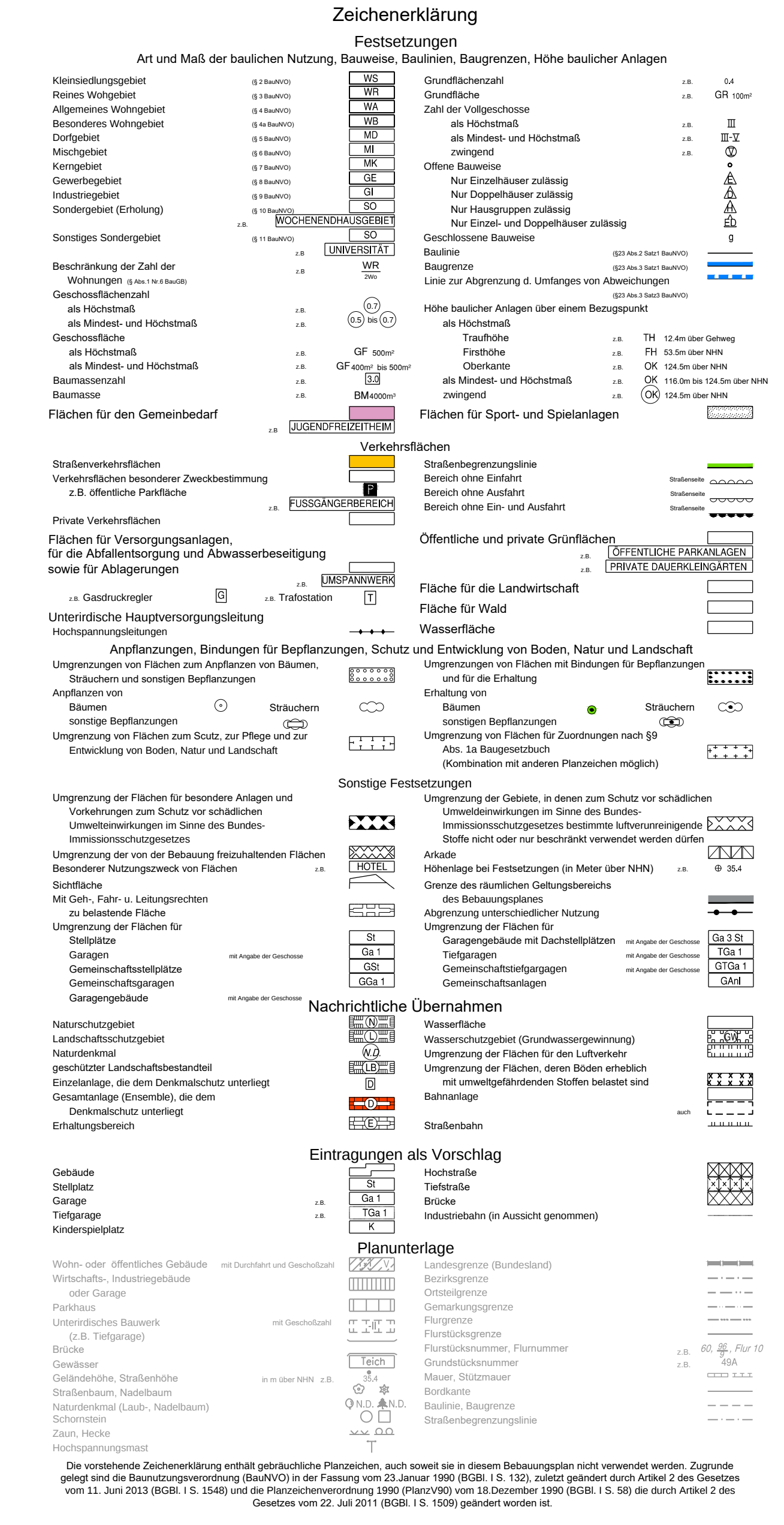
Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen unterhalb einer OK von 31,50 m über NHN siehe Nebenzeichnung 1

Nebenzeichnung 1:
Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen unterhalb einer OK von 31,50 m über NHN



Bebauungsplan 1-35ba

für das Gelände zwischen
Scharounstraße, Potsdamer Straße, Reichpietschufer, der östlichen und nördlichen Grenze der Grundstücke Reichpietschufer 48,50, der östlichen Grenze der Grundstücke Hitzigallee 19/Sigismundstraße 5-7, Sigismundstraße und Matthäikirchplatz mit Ausnahme von Teilflächen der Flurstücke 2667, 180/6, 2716 an der Scharounstraße/Potsdamer Straße sowie einer Teilfläche des Matthäikirchplatzes im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten



Aufgestellt: Berlin, den 10.04.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Berlin, den 03.09.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Berlin, den 23.11.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

K. Lompscher
Senatorin

Die Verordnung ist am 15.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.680 verkündet worden.