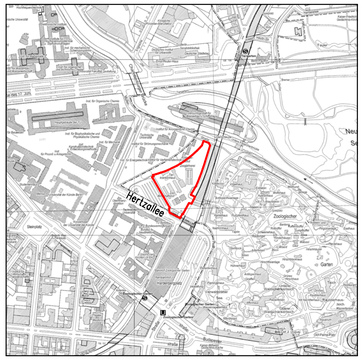
Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad"

1.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Das Aussichtsrad gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4 mit zugehörigen technischen Einrichtungen,
- die für den Betrieb des Aussichtsrades erforderlichen Service- und Sicherheitseinrichtungen sowie sonstige Zugangs- und Wartebereiche.
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit die hierfür in Anspruch genommene Geschossfläche insgesamt 1000 m² nicht überschreitet,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Läden, die nicht Einzelhandelsbetriebe sind, soweit sie keine Sexshops sind und soweit die Geschossfläche pro Verkaufsstätte (Ladengeschäft) 300 m² nicht überschreitet. Die insgesamt für Einzelhandelsbetriebe und Läden in Anspruch genommene Geschossfläche darf eine Geschossfläche von 1200 m² nicht überschreiten,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit sie im betrieblichen Zusammenhang mit den sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" stehen.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind auf der Teilfläche, für die eine Oberkante von 222 m über NHN festgesetzt ist (Nebenzeichnung 1), oberhalb von 55,5 m über NHN nur die Errichtung eines Aussichtsrades mit einem Durchmesser von höchstens 175 m und maximal 36 Aussichtskapseln sowie technische Einrichtungen und konstruktive Bestandteile des Aussichtsrades wie Rahmen/Stützen und Abspanneinrichtungen zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind auf den Flächen, für die eine Oberkante von jeweils 137,5 m über NHN festgesetzt ist (Nebenzeichnung 1), oberhalb von 55,5 m über NHN nur konstruktive Bestandteile des Aussichtsrades wie Rahmen/Stützen und Abspanneinrichtungen zulässig.

1.4 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind innerhalb der durch Baugrenzen in der Nebenzeichnung 2 bestimmten Flächen nur konstruktive Bestandteile des Aussichtsrades wie Rahmen und Stützen zulässig.

1.5 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind innerhalb der Baugrenzen Stellplätze nur für schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl sowie für Kleinbusse zulässig, wobei die Anzahl von 60 Stellplätzen nicht überschritten werden darf. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Garagen und Stellplätze mit Ausnahme von 16 Stellplätzen für Reisebusse unzulässig.

1.6 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

1.7 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" können oberhalb der zulässigen Oberkante von 55,5 m über NHN ausnahmsweise einzelne technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre zugelassen werden.

1.8 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen in den Aussichtskapseln nicht mitzurechnen.

1.9 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12445 m² überschritten werden.

1.10 Die Fläche des Flurstücks 11/11 (planfestgestelltes Gleichrichterwerk) ist in voller Breite zugunsten der Benutzer und Besucher des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Aussichtsrad" mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens"

2.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens" sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Wirtschaftsgebäude des Zoologischen Gartens einschließlich Sozialräumen, Werkstätten und Lagerräumen,
- Tierklinik,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit sie im betrieblichen Zusammenhang mit den sonstigen zulässigen Nutzungen des sonstigen Sondergebietes "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens" stehen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Lagerflächen für Futtergüter und Baumaterialien,
- Gärtnerei/Orangerie,
- Fuhrpark.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens" sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Im Einzelfall können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² je Dachaufbau über der zulässigen Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen von Aufzugsanlagen oder Dachausstiegen dienen und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die äußere Baugrenze zurücktreten.

2.4 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens" sind Dachflächen mit einer Neigung unter 15° auszubilden und mindestens 1280 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.

2.5 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens" darf die durch die Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7290 m² überschritten werden.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die Fläche zwischen den Punkten L1, L2, L3, L4, L5, L6, L1 ist zugunsten des für die Fernwärmeversorgung zuständigen Unternehmensträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten.

3.2 Die Fläche zwischen den Punkten L7, L8, L9, L10, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L7 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Gasversorgung zuständigen Unternehmensträgers für den Anschluss an die Flurstücke 144 und 182 sowie einem Leitungsrecht zugunsten des für die Elektrizitätsversorgung zuständigen Unternehmensträgers für den Anschluss an die Flurstücke 144 und 270 jeweils in einer Breite von 1,0 m zu belasten.

3.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich das Gleichrichterwerk der BVG, das gemäß Personenbeförderungsgesetz PBefG planfestgestellt ist, sowie eine Teilfläche einer planfestgestellten Bahnanlage (Erschließungsweg der Stadtbahnbögen).

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 02.12.2008 übereinstimmt.

Berlin, den 23.03.2009
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. – Ing. Dirk Lohmeier

Nebenzeichnung 2
Baugrenzen bis zu einer Höhe von 55,5 m über NHN

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen, Oberkanten und Art der baulichen Nutzung oberhalb von 55,5 m über NHN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-44 VE "Aussichtsrad am Zoologischen Garten"

für das Grundstück Hertzallee 41,
die Flurstücke 11/11 und 181 sowie
eine Teilfläche des Flurstücks 144
und des Flurstücks 217, Flur 54
im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) — SO — Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
z.B. AUSSICHTSRAD — Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Geschossfläche als Höchstmaß — z.B. GF 18.000m²
Grundfläche — z.B. GR 8.160m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z.B. I
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß — Oberkante — z.B. OK 55,5 m über NHN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlage

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)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer; Flurnummer — z.B. 46/8 / FLUR 10
Grundstücksnummer — z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 und ergänzende Planzeichen.
Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Vorhabenträger:
Great Berlin Wheel GmbH & Co. KG

Aufgestellt: Berlin, den 27.07.2007

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung — Amt für Planen und Genehmigen

Gothe — Bezirksstadtrat
Laduch — Amtsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.08. bis einschließlich 04.09.07 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 20.11.08 beschlossen.
Berlin, den 21.11.2008

Bezirksamt Mitte von Berlin

Laduch
Amtsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 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 02.12.2008

Bezirksamt Mitte von Berlin

Dr. Christian Hanke — Bezirksbürgermeister
Gothe — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.12.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 469 verkündet worden.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 26.07.07
Öffentl.best.Verm.-Ing.

Dirk Lohmeier

Dirk Lohmeier

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1: 1000
Stand März 2007
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

1–44 VE

Maßstab 1 : 1000

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