

Textliche Festsetzungen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. (1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
- a) Wohngebäude;
- b) im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben;
- c) innerhalb der Fläche A₄A₅A₆A₇A₈A₉ in Gebäudeteilen unterhalb von 49,0 m über NHN sowie innerhalb der Flächen B₃B₂B₁₄B₁₃B₁₁, C₁₇C₁₆C₁₅C₂₀C₂₁C₂₂C₂₃C₂₄C₁₇ und D₇D₆D₉D₁₀D₁₁,D₁₂D₇ im ersten Vollgeschoss der Wohngebäude auch
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,bis zu einer Geschossfläche von jeweils 200 m²;
- d) Stellplätze in Tiefgaragen und nicht mehr als 35 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;
- e) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.
- (3) Im Gebäude entlang der Linie D₂D₄D₅D₆ sind nur Wohnungen für Studierende und Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.
- (4) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

2. (1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Kindertagesstätte“ dient der Errichtung einer Kindertagesstätte.
- (2) Zulässig sind:
- a) Gebäude zur Unterbringung von Betreuungseinrichtungen für Kinder;
- b) nicht mehr als 5 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;
- c) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.
- (3) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. (1) In den Vorhabenbereichen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- (2) Im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ darf die sich aus Absatz 1 ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen, in den einzelnen Baufeldern wie folgt überschritten werden:
- Baufeld A: bis zu einer Grundfläche von 3.590 m²
- Baufeld B: bis zu einer Grundfläche von 5.100 m²
- Baufeld C: bis zu einer Grundfläche von 4.900 m²
- Baufeld D: bis zu einer Grundfläche von 4.620 m²
- Baufeld E: bis zu einer Grundfläche von 4.340 m²
- (3) Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ darf die sich aus Absatz 1 ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von 660 m² überschritten werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4. In den Vorhabenbereichen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

IMMISSIONSSCHUTZ

5. Zum Schutz vor Lärm ist in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der Linie E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt werden.
6. Zum Schutz vor Lärm müssen die überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Linie E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ in voller Länge bebaut werden. Offene Durchgänge zu den Blockinnenbereichen und Luftgeschosse sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen bis zu einer lichten Höhe von höchstens 4,5 m zulässig.
7. Zum Schutz vor Lärm müssen die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der Linie E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ in Abhängigkeit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens mit folgendem Höhenmaß errichtet werden:
- | | Bereich mit folgender festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse | Mindestmaß der Oberkante baulicher Anlagen |
|-----------|--|--|
| Baufeld C | V | 64,6 m über NHN |
| | VI | 68,1 m über NHN |
| | VII | 71,0 m über NHN |
| Baufeld D | VI | 66,8 m über NHN |
| | VII | 69,8 m über NHN |
| Baufeld E | VI | 65,6 m über NHN |
| | VII | 68,2 m über NHN |
- (1) Zum Schutz vor Lärm muss im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ bei Wohnungen entlang der Linien
 - B₃B₄B₅ im dritten und vierten Vollgeschoss,
 - B₆B₇ im vierten Vollgeschoss,
 - B₇B₈ im vierten und fünften Vollgeschoss,
 - B₃B₄B₅B₆ und B₆B₇B₈B₁₀ im fünften Vollgeschoss,mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Westen oder nach Süden ausgerichtet sein.
- (2) Bei Wohnungen entlang der Linien
 - C₁₃C₁₄C₁₅ im fünften und sechsten Vollgeschoss,
 - C₁₁C₁₂ im sechsten Vollgeschoss,
 - C₁C₂₆, D₁D₁₉, im sechsten und siebten Vollgeschoss
 - C₂C₂₅, D₂D₁₈, E₆E₁₀, E₂E₁₂ im siebten Vollgeschoss sowie
 - E₁₃E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂ und C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃ in allen Vollgeschossenmuss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.
- (3) Bei Wohnungen entlang der Linie C₃C₁₄ im ersten bis vierten Vollgeschoss muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Westen, Süden oder zwischen den Punkten C₁₄ und C₁₅ nach Osten ausgerichtet sein.
- (4) Bei Wohnungen entlang der Linie E₁₄E₁₅E₁₆ im fünften Vollgeschoss muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Norden oder Osten ausgerichtet sein.
- (5) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Wohnungen entlang der in den Absätzen 1 bis 4 bezeichneten Linien sind mit schalgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
9. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, die entlang der Linie D₃D₄D₅D₆ nur nach Norden orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich nicht überschritten wird.

Abschnitt	Vollgeschoss	Luftschalldämmmaß
C ₅ C ₆ C ₇ C ₁₁	I	40 dB
C ₇ C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	II-III	40 dB
C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	IV	40 dB
B ₄ B ₅	IV-V	40 dB
C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	V-VI	40 dB
E ₁₃	V-VI	40 dB
D ₁ D ₁₉	VI	40 dB
E ₂ E ₁₂	VII	40 dB
D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅	I	45 dB
E ₁ E ₂ E ₃ E ₄	I	45 dB
D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆ C ₇	II	45 dB
E ₂	II	45 dB
D ₂ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆ C ₇	III	45 dB
E ₂	III-IV	45 dB
C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆ C ₇ C ₁₁	IV	45 dB
C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅	V	45 dB
C ₆ C ₇ C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	V	45 dB
C ₆ C ₇	VI	45 dB
C ₁₁ C ₁₂	VI	45 dB
C ₁₁ C ₁₃	VI	45 dB
C ₁ C ₂₆	VII	45 dB
C ₇ C ₂₅	VII	45 dB
D ₁ D ₁₉	VII	45 dB
D ₂ D ₁₈	VII	45 dB
E ₁ E ₅ E ₆ E ₇ E ₈ D ₃	I	50 dB
E ₁ E ₃ E ₄ E ₅ E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄	II	50 dB
E ₆ E ₇ E ₈ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅	III	50 dB
E ₁ E ₃ E ₄ E ₅	III-IV	50 dB
E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆	IV-V	50 dB
C ₆ C ₆	V	50 dB
E ₁ E ₂ E ₃ E ₄ E ₅	V-VI	50 dB
E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆	VI	50 dB
C ₁ C ₂	VI	50 dB
D ₁ D ₂	VII	50 dB
E ₂ E ₃ E ₄ E ₅	VII	50 dB
E ₆ E ₁₀	VII	50 dB
E ₅ E ₆	III-VII	51 dB

- (2) Für Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenwände wie für Wohnungen.
- (3) Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.
- (4) Die in Absatz 1 festgesetzten bewerteten Luftschalldämmmaße gelten jeweils auch für die Außenbauteile einschließlich der Fenster der Erkervorbauten.
11. Zum Schutz vor Lärm ist auf den Dachflächen jeweils in voller Länge entlang der Linie C₇C₃C₃C₁₀ eine mindestens 0,3 m hohe Attika, entlang der Linie D₁₄D₁₉ eine mindestens 0,5 m hohe Attika, entlang der Linie E₉E₁₀ eine mindestens 1,0 m hohe Attika und entlang der Linie E₁₀E₁₂ eine mindestens 1,25 m hohe Attika sowie entlang der Linie E₁₉E₂₀ eine mindestens 3,75 m hohe Schallschutzwand jeweils gemessen über der Dachoberkante zu errichten.
12. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Linie E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆ nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.
13. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände der Gebäudedurchfahrten im Bereich der dafür festgesetzten Flächen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorberklasse D nach DIN EN ISO 11654).
14. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

WEGERECHTE

15. Die Fläche h ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
16. Die privaten Verkehrsflächen g und f mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

BEPFLANZUNGEN, GRÜNFESTSETZUNGEN

18. In den Vorhabenbereichen sind mindestens 50 vom Hundert der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,70 m betragen.
19. In den Vorhabenbereichen sind mindestens 6.000 m² der Dachflächen insgesamt extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen von Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
20. In den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“, „Kindertagesstätte" sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten" sind insgesamt mindestens 56 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, davon mindestens 25 mittelkronige Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
21. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 mittelkronige standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

22. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich mit Schankgarten" ist die Anlage eines Schankgartens mit bis zu 30 Sitzplätzen zulässig.
23. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur zwischen den Punkten A₂ und A₃, E₁₇ und E₁₈ sowie auf den Flächen z zulässig.
24. Die privaten Verkehrsflächen g und f mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" dürfen auch als Zufahrt für die anliegenden Wohngebäude genutzt werden.
25. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
26. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
27. Im Vorhabenbereich "Wohngebäude" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweis
Die DIN 4109 und die DIN EN ISO 11654 werden im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 1-64a VE

für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/ Gleimstraße 62-64 liegenden Flurstücke 350, 173 und 354 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Blatt 2 von 2 Blättern

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-64a VE, festgesetzt am 12.11.2015, übereinstimmt.

Berlin, den 08.12.2015



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 13.07.2015 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)