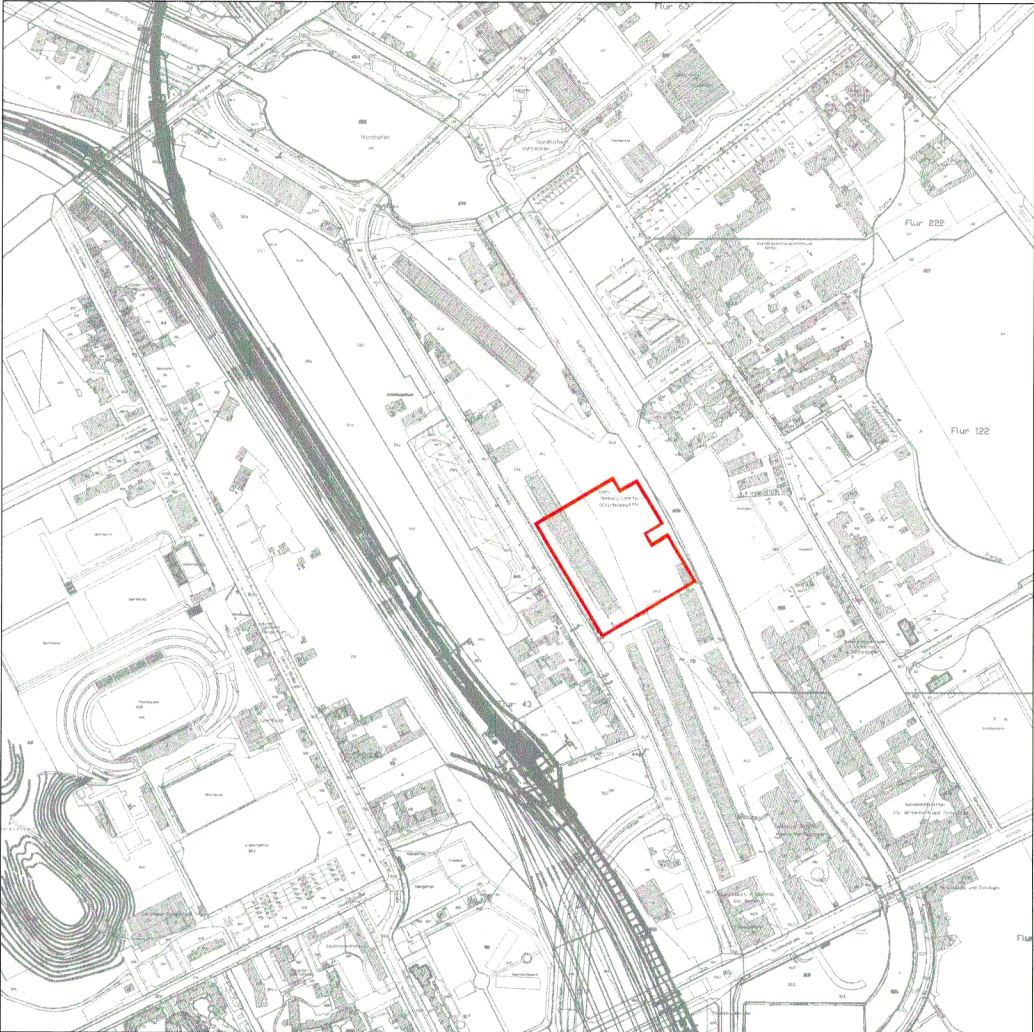


Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der Nutzung

- Das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude.

Im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude sind weiterhin zulässig:
- Büroräume, Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße sind im ersten Vollgeschoss weiterhin folgende Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe. Im übrigen Bauland können derartige Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

Zulässig sind außerdem:
- Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf; oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ darf die zulässige Grundfläche durch - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie - sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.130 m² überschritten werden.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ darf die zulässige Grundfläche durch - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.340 m² überschritten werden.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ darf die zulässige Grundfläche durch - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.700 m² überschritten werden.

Weitere Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 320 m² sind für die Anlage von Platzflächen vor den Gebäuden zwischen den Punkten N und O sowie zwischen den Punkten T, U und V zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Oberhalb der festgesetzten Oberkanten, mit Ausnahme von Gebäudeteilen mit weniger als vier Vollgeschossen, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten für technische und Erschließungszwecke bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ und „Wohnen 3“, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
- Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ wird zwischen den Punkten Q, R und S ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Immissionsschutz

- a) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
- 45 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,
- 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Planstraße 2.3 und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A und C, G und I, J und L sowie N und P, aufweisen.

b) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E
- 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N, aufweisen.
- Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-D-F-H und K-M-N-O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

Die Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die an den Straßenecken liegen und nicht größer als 85 m² sind. In diesen Wohnungen sind für die oben genannte Mindestzahl an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich gekoppelte Schallschutzmaßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion erforderlich. Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Für Wohnungen, die ausschließlich über Außenwände zur Planstraße 2.1 oder 2.3 mit einem Abstand von weniger als 13 m zur Heidestraße verfügen, kann ausnahmsweise auf Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume verzichtet werden, wenn die vorstehend benannten Maßnahmen durchgeführt werden.

- a) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wenn die Räume Fenster allein in den folgenden Außenwänden haben:
- zur Heidestraße oder zu den Planstraßen 2.1, 2.2 oder 2.3 ausgerichtete Außenwände,
- nach Nordwesten ausgerichtete Außenwände auf dem Bauland „Wohnen 2“,
- zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtete Außenwände zwischen den Punkten N und U.
Für die betreffenden Räume muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB (A) eingehalten wird - durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwertige bauliche Maßnahmen im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung. Bei besonderen Fensterkonstruktionen ist der o.g. Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.
- b) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bauland „Wohnen 1“ im unmittelbar an der Heidestraße liegenden Bauteil, wenn sich die Räume im 5. - 7. Vollgeschoss befinden und zum Blockinnenbereich orientiert sind. Für die betreffenden Räume muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) eingehalten wird - auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die über mindestens ein zu einer baulich verbundenen Loggia orientiertes Fenster verfügen.
- Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, entlang der Außenwände zwischen den Punkten A-D-F-I und J-M-N-P nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden zwischen den Punkten B und B' sowie H und H' schallabsorbierend auszuführen.
- 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünfestsetzungen

- Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Das gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Deren Flächenanteil darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.
- Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ sind mindestens 5 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 10 weitere (auch klein- oder mittelkronige) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.
Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ sind mindestens vier heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ sind mindestens 6 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 16 weitere (auch klein- oder mittelkronige) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.

Gestaltungsregelungen

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und das nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- Sonstige Festsetzungen

18. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ sind zwischen den Punkten B und B', H und H', Q und Q sowie S und S' und im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ zwischen den Punkten T und T', Fenster von Aufenthaltsräumen nur oberhalb von 1,7 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses zulässig.

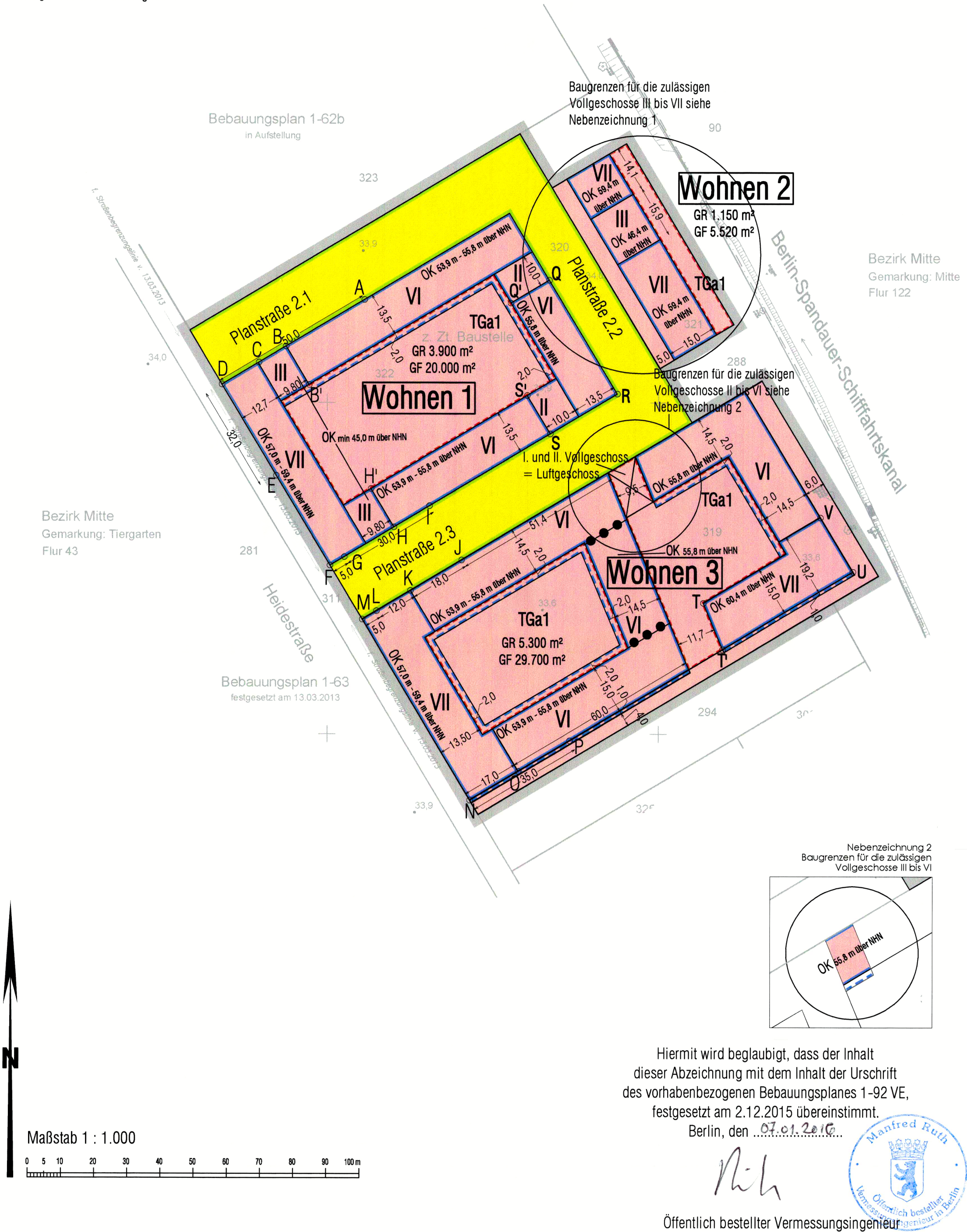
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

20. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Baugrenzen sind in Verbindung mit der Gebäudeoberkante ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 Bauordnung Berlin.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE, festgesetzt am 2.12.2015 übereinstimmt.
Berlin, den 07.01.2016

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte, und Ergänzungsmessungen, Stand Juni 2014

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 28.7.2014

Ruth

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE

für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45 und 46 - 52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Bauland mit Bezeichnung der Art der Nutzung	WOHNEN
Baugrenze	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Grundfläche	(im Sinne von § 18 Abs. 2 BauNVO) GR 3.900 m²
Geschossfläche	(im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO) GF 21.000 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO) VI
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	OK 55,8 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	OK 54,3 m - 55,8 m über NN
als Mindestmaß	OK min 48,0 m über NN
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Umgrenzung von Flächen für Teilgaragen mit Angabe der Geschosse	
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage	
Nutzen- oder öffentlich-rechtliche Gebiete	Landesgrenze (Bundesland)
Vorgeschaltete, Nebengebäude oder Gärten	Bauweise
Flurkarte	Ortslagegrenze
Umgrenzungsbereich (z.B. Teilgaragen)	Gemarkungsgrenze
Stellen	Flurkarte
Gebäude	Flurstücksnummer, Flurstücksgröße
Gebäudehöhe, Stützweite	Gemarkungsgrenze
Landesgrenze, Staatsgrenze	Neuer, Stützweite
Naturschutzgebiet (z.B. Naturschutzgebiet)	Bauweise
Straßenbahn	Bauweise, Baugrenze
Zugang, Heide	Straßenbegrenzungslinie
Höhenangaben	Gebäude- und Längsgröße

Vorhabenträgerin:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt

Aufgestellt: Berlin, den 30. Juli 2014

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.6.2014 bis einschließlich 17.9.2014 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 8.10.2015 erhalten.

Berlin, den 30.11.2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 2. Dezember 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Geisel

Senator

Die Verordnung ist am 12.12.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.454 verkündet worden.