

This is a detailed street map of the city center of Kempten, Germany. The map shows a grid of streets, including 'Hauptstr.', 'Kocherstr.', and 'Stadtmitte'. A red arrow points to a specific location near the 'Stadtmitte' and 'Kocher' districts. The map includes labels for various streets and landmarks, such as 'Stadthaus', 'Kocher', and 'Stadtmitte'. The map is oriented with North at the top.

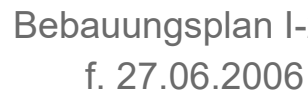
2. In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zu der Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
4. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfahre besondere Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.
7. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
8. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
9. Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
10. Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.
11. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.
12. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
13. Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.
14. Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.
15. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
16. Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
17. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum für Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu Lärmschutzzwecken ausgesichert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgesichert sind.

23. Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zu errichten. Die baulich verbundenen baulich verbundene Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung der für die Vermeidung und Minderung der Auswirkungen der U-Bahn auf die Immissionen-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.
2. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.



Die eingetragenen Straßen- und Baufluchtlinien sind, soweit Fluchtlinienpläne nicht vorliegen, vorhandenen Unterlagen (B-Pläne des Zentr. Verm. Amtes, Akten der Bauaufsicht u.a.) entnommen. Die Feststellungsdaten dieser Fluchtlinien sind nicht bekannt.

Art und Maß der baulichen Nutzung		Festsetzungen		Bauflächen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kreislaufgebiet	(3, 1 BauV)	WS	Grundfläche	2,5	0,4
Reines Wohngebiet	(3, 2 BauV)	WR	Zahl der Vollgeschosse	2,5	GR 10 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(3, 3 BauV)	WA			
Besonderes Wohngebiet	(3, 4 BauV)	WB	als Höchstmaß	2,5	
Dorfgelände	(3, 5 BauV)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	2,5	III-V
Mischgebiet	(3, 6 BauV)	M	zwingend		
Urbanes Gebiet	(3, 9 BauV)	MU	offene Bauweise		0
Kerngebiet	(3, 7 BauV)	K	Nur Einzelhäuser zulässig		
Gewerbegebiet	(3, 8 BauV)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig		
Industriegebiet	(3, 9 BauV)	GI	Nur Hausgaragen zulässig		
Sondergebiet (Einordnung)	(3, 10 BauV)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	2,5	WOCHENENDHAUSGEBIET	Gestimmene Bauweise		g
Sonstiges Sondergebiet	(3, 11 BauV)	SO	Abweichende Bauweise		a
		UNIVERSITÄT	Bauweise	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (0, 1 bis 16 BauGB)	2,5	WR 2 bis 16	Baugrenze	(§ 27 Abs. 3 Satz 1 BauVO)	
Geschäftszahl		GE	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)	
als Höchstmaß		III	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß		III bis IV	als Höchstmaß		
Geschäftsfäche	2,5	GF 100 m ²	Trachfläche	2,5	TH 11,4 m über Gehweg
als Höchstmaß		III	Stadtscheitel	2,5	PI 16,4 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	2,5	GF 40 m ² bis 100 m ²	Oberranke	2,5	OK 14,2 m über NN
Baumessenzug		III	als Mindest- und Höchstmaß	2,5	OK 18,0 m bis 124,0 m über NN
Baumasse		BM 400 m ²	zwingend	2,5	OK 14,4 m über NN
Flächen für den Gemeindeford	2,5	JUGENDHEIMSTÄTTE	Flächen für Sport- und Spielanlagen		
		Verkehrsfäche			
Strassenverkehrsfläche			Strassenbegrenzungslinie		
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			Bereich ohne Einfaßt		
2,5	öffentliche Parkfläche	STADTPARK	Bereich ohne Ausfahrt		
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Private Verkehrsfläche	2,5		Öffentliche und private Grünflächen	2,5	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen			Fläche für die Landwirtschaft		PRIVATE GARTENLÄNDCHEN
		UMFANGSWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
2,5	Gastdruckerei	G	Fläche für Wald		
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	2,5	Traktfeststellung	Wasserfläche		
		Tr			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			Umgehung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Umgehung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Erhaltung von		
Anpflanzen von			Bäumen		
Bäumen			Sträuchern		
sonstigen Bepflanzungen			sonstigen Bepflanzungen		
Umgehung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			Umgehung von Flächen für Zurechnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)		
Umgehung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			Sonstige Festsetzungen		
Umgehung der Fläche von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			Umgehung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Stoffe nicht oder der Beschäftigt verwendet werden dürfen		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	2,5	HOTEL	Ankade	2,5	0 364
mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu bestehende Fläche für schmale Fläche			Höhegrenze bei Festsetzungen (in Meter über NN)		
Umgehung der Flächen für			Grenze des Bereichs Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Stellplätze		St	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Garagen		St mit Angabe der Geschosse	Garagenbegrenze mit Dachstufengrenze		St 3 St
Gemeinschaftsstellplätze		GSt	Tiefgaragen		St 1 St
Gemeinschaftsgaragen		GSt mit Angabe der Geschosse	Gemeinschaftstiefgaragen		St 1 St 1
		GSt 1	Gemeinschaftsanlagen		GSt
Naturschutzgebiet			Nachrichtliche Übernahmen		
Landschaftsschutzgebiet			Wasserfläche		
Naturdenkmal			Wasserschutzgebiet (Grundwasserseingangs)		
Geschützter Landschaftsteil			Umgehung der Flächen für den Lufterkehr		
Einzelanlage, die den Denkmalschutz unterliegt			Umgehung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind		
Gemeinschaftsanlage (Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt)			planfestgesetzte unterirdische U-Bahn		
Erhaltungsschutz			Strassenbahn		
Gebäude			Eintragungen als Vorschlag		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) und die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 1058), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

für die Abteilung III
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

Willamowski	Kühne
Fachbereichsleiter	Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 öffentlich ausgelegt.
und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 30.01.2020 erhalten

Berlin, den 31.01.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

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

Berlin, den 31.01.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Klompfcher

Die Verordnung ist am 12.02.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 33 verkündet worden.

Im Auftrag

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

1 - 98