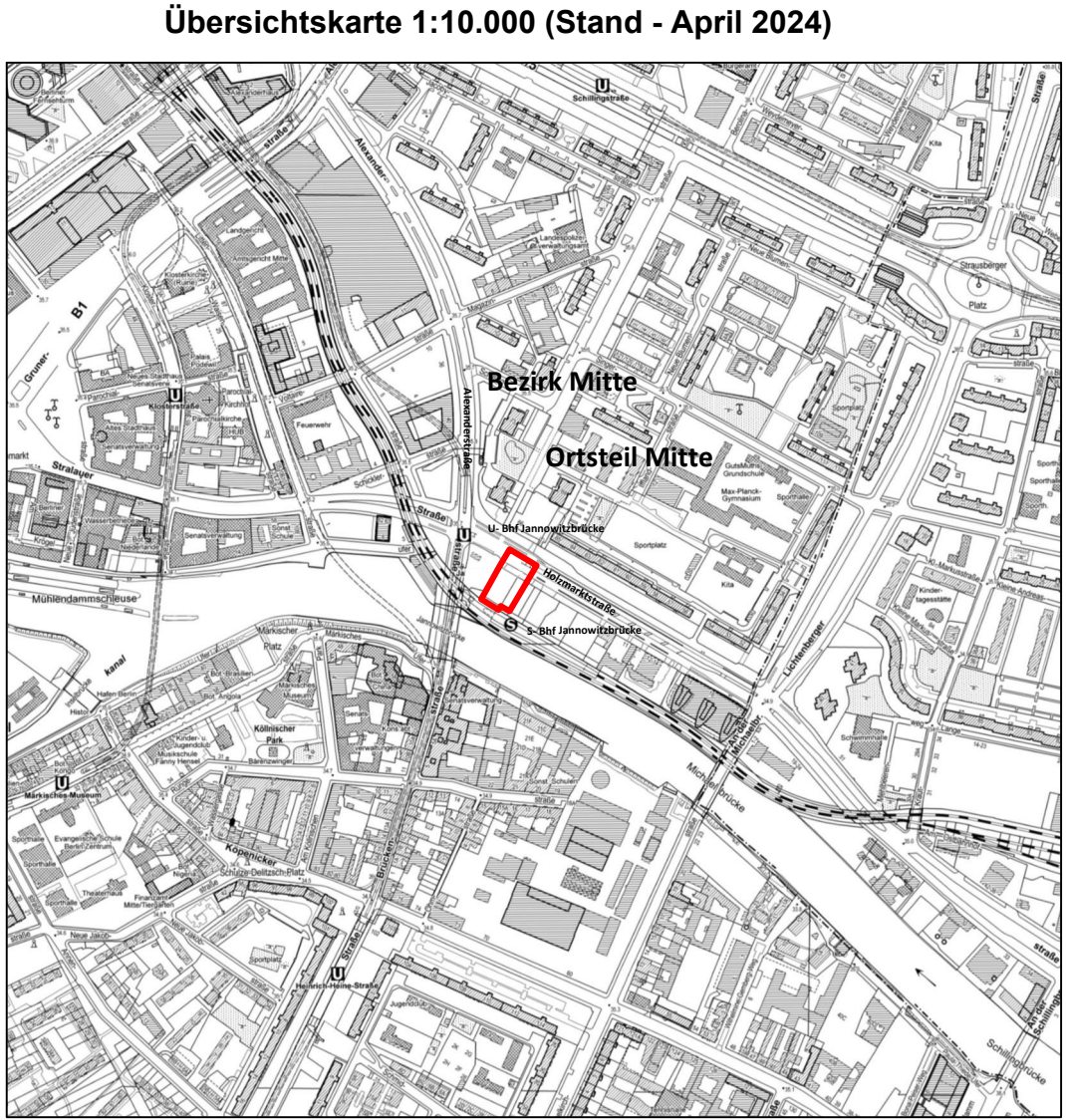
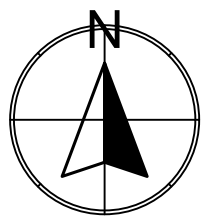




Textliche Festsetzungen

- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m² Verkaufsfläche,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten, außer Wettbüros sowie Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows, Video- und ähnliche Vorführungen), Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sowie
 - unterirdische Stellplätze als Tiefgarage.Oberirdische Garagen und Stellplätze sind unzulässig.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
 - untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
 - Stellplätzen in Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
 - sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- Auf der Fläche H-I-J-K-L-M-H kann die Errichtung von Zu- und Abluftanlagen mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 39,4 m über NHN und auf der Fläche N-O-P-Q-N kann die Errichtung von Lichtschächten und Revisionsschächten zur Belichtung, Belüftung und für den Austausch der Netzergänzungs- und sonstigen technischen Anlagen für die Untergeschosse mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 36,8 m über NHN zugelassen werden.
- Die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" ist ausgenommen der mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Fläche E vollständig unterbaubar. Innerhalb der Fläche E ist eine Unterbauung nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger der Unterbaubarkeit nicht entgegenstehen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante von 56,1 m über NHN und 78,6 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachterrassen und deren Brüstungen als Geländer und Sicherungsmaßnahme. Brüstungen und Geländer als optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas dürfen die festgesetzte Oberkante jeweils um bis zu 2,0 m und Dachterrassen jeweils um bis zu 0,8 m überschreiten.
- Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsüberfahrten, Technikkanäle, Fassadenbefahranlagen) oder Solaranlagen und deren Unterkonstruktion dienen. Die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN kann um bis zu 1,9 m überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen, mit Ausnahme einer Fassadenbefahranlage, in einem Neigungswinkel von maximal 24 Grad mindestens 2 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Fassadenbefahranlage kann die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN, 0,6 m hinter der Baugrenze um bis zu 1,9 m überschreiten. Die Ruheposition der Fassadenbefahranlage ist entlang der Punkte F und G zulässig.
- Einzelne, punktuelle technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Blitzfangstangen) können die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN ausnahmsweise um bis zu 4,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Blitzschutzstangen entlang der Ruheposition der Fassadenbefahranlage zwischen den Punkten F und G können die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN um bis zu 3 m überschreiten.

Planunterlage: Kataster, Stand 14.11.2024
Topographie, Stand 24.10.2019
Koordinatensystem: erstellt durch: ObVI R. Pieczak, 15.11.2024
Höhenbezugssystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
DHHN2016

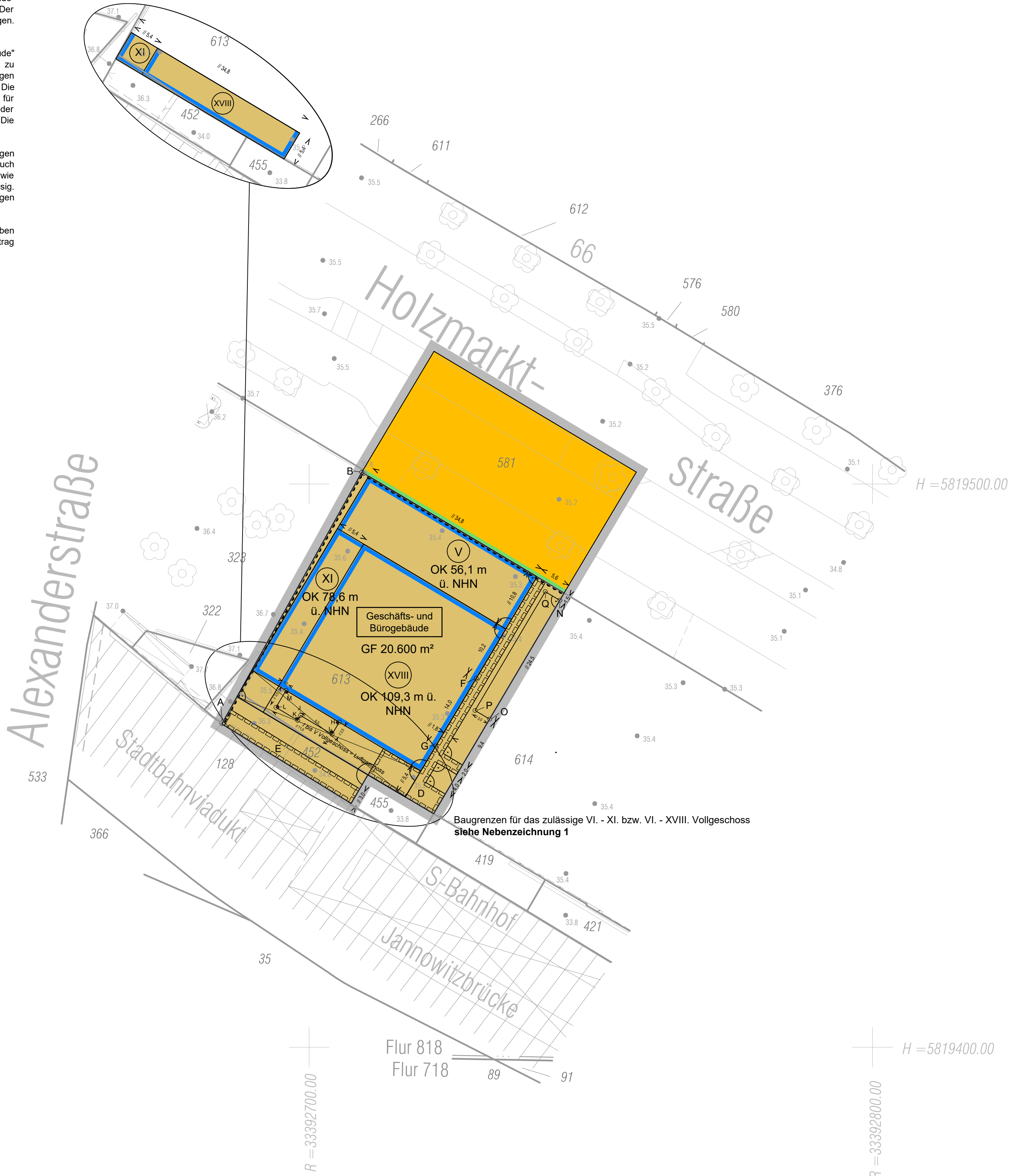


1-109 VE

Maßstab 1 : 500

- Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind mindestens 30% der Dachterrassenflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachterrassenaufbaus muss mindestens 0,3 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege und Zufahrten, sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Bereiche über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für das zulässige VI. - XI. bzw. VI. - XVIII. Vollgeschoss



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-109 VE, festgesetzt am 10.06.2025, übereinstimmt.
Berlin, den 24.07.2025

PIECZAK
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude".



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-109 VE

Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße
zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof
Jannowitzbrücke
(Flurstücke 452 und 613, Flur 818)

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Vorhabenfläche - Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude"	Baugrenze
GF z.B. 20.600 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß
OK z.B. 56,1 m über NHN	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante
z.B. (V)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
	Verkehrsflächen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Sonstige Festsetzungen
	Mit Geh- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1002) geändert worden ist.

Planunterlage

	Gebäude: Wirtschaft		Gebäude: Überdeckung
	Geländehöhe, Straßenhöhe in Metern über NHN		Straßenbaum (Laubbaum, Krone unmaßstäblich, einstämmig)
	Flurstücksgrenze		Flurstücksnummer
	Flurgrenze		Mauer
	Befestigungsgrenze und Bordsteinkante		

Bearbeitungsstand vom 25.03.2025

Berlin, den 17.12.2024 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin	Berlin, den 08.04.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management	Berlin, den 08.04.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
PIECZAK Ronald Pieczak ObVI	GOTHE Gotho Bezirksstadtrat	GIEBEL Giebel Fachbereichsleitung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 11.04.2024 wurde in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 10.01.2025 Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	GIEBEL Giebel Fachbereichsleitung Stadtplanung
---	--

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 22.05.2025 beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den 10.06.2025

Bezirksamt Mitte von Berlin

S. REMLINGER
Remlinger
Bezirksbürgermeisterin

EPHRAIM GOTHE
Gotho
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 28.06.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 254 verkündet worden.