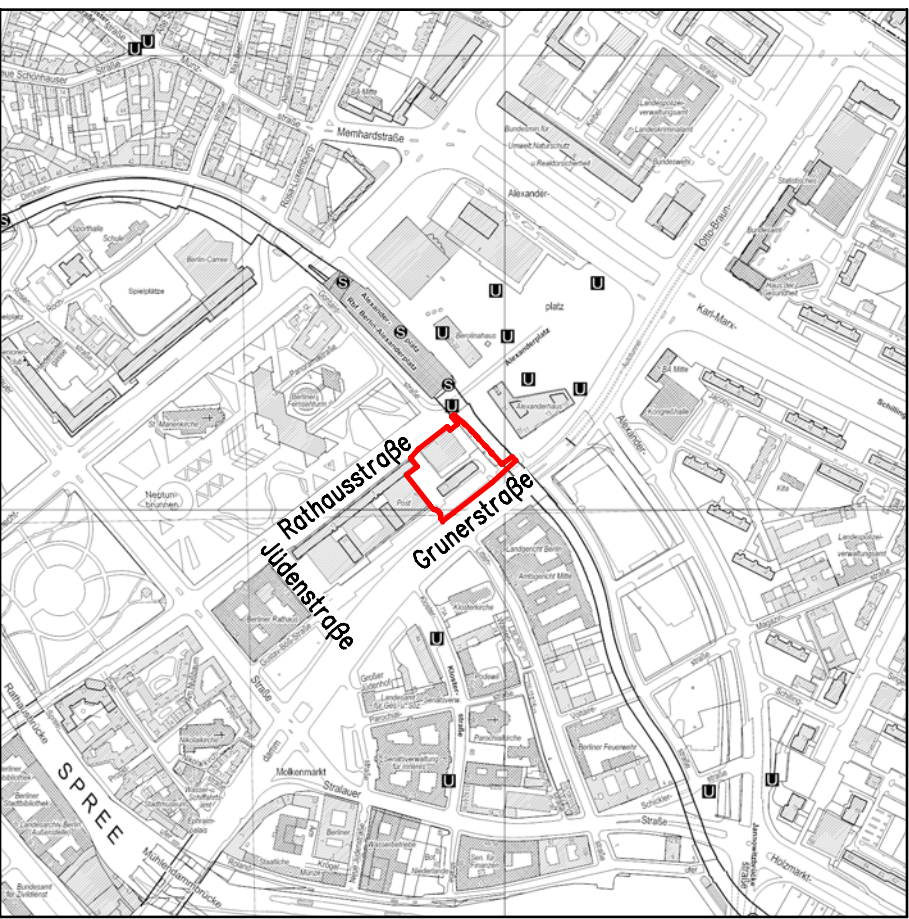




Textliche Festsetzungen

Die Überschriften im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Einzelhandel
Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe in anderen Geschossen zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Überschreitung der Gebäudehöhen durch Dachaufbauten und sonstige technische Einrichtungen
Im Kerngebiet C3/2 können die baulichen Anlagen für die eine Oberkante von 67,7 m ü. NHN festgesetzt ist ausnahmeweise durch einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen, bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² und bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Gebäudeoberkante ebenso wie Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre und durch Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von 2 m über Gebäudeoberkante überschritten werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.
- Im Kerngebiet C3/2 kann ausnahmeweise innerhalb der Fläche AMNOA die festgesetzte Oberkante von 67,7 m ü. NHN durch eine transparente Überdachung bis zu einer Höhe von 2 m über Gebäudeoberkante bis zu einer Fläche von maximal 350 m² überschritten werden.
- Im Kerngebiet C3/2 können die baulichen Anlagen für die eine Oberkante von 97,7 m ü. NHN festgesetzt ist ausnahmeweise durch eine Satelliten- oder Telekommunikationsempfangsanlage bis zu einer Höhe von 2 m über Gebäudeoberkante überschritten werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktritt.
- 2.2 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 Regelung der unterirdischen Bebaubarkeit der Grundstücke
Die Grundstücke im Kerngebiet sind mit Ausnahme der planfestgestellten Anlagen sowie der Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet werden, vollständig unterbaubar.
4. Weitere Arten der Nutzung
- 4.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist höchstens 1 Stellplatz je 210 m² Geschossfläche zulässig. Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen.
- 4.3 Überlagerung von Geltungsbereichsgrenze und Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. Immissionsschutz
- 5.1 Passiver Erschütterungsschutz
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der planfestgestellten Bahn- und U-Bahnanlagen an der Gruner- und der künftigen Contardstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von diesen errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.2 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/tJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
6. Grünfestsetzungen
- 6.1 Begrünung von Dachflächen
Die Dachflächen der baulichen Anlagen für die eine Oberkante von 67,7 m ü. NHN festgesetzt ist, sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen, Terrassen, technische Einrichtungen und Nebenanlagen, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30 % betragen.
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Geh- und Radfahrrecht in der Arkade im Block C3/2
Die Fläche ABCFA ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade muss eine lichte Höhe von mindestens 7,0 m und eine lichte Weite von 9 m haben. Ausnahmeweise darf die lichte Höhe der Arkade auf einer Fläche von bis zu 13 v.H. der Arkadengrundfläche um bis zu 2,5 m aus bautechnischen Gründen unterschritten werden. Die Summe der Grundflächen der Stützpfiler darf höchstens 5 % der Grundfläche der Arkade betragen.
- 7.2 Leitungsrecht in der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung C3/1
Die Fläche GHJUKLG ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
8. Gestaltungsfestsetzungen
Im Kerngebietes sind Werbeanlagen auf Fassaden oberhalb von 67,7 m über NHN nur ausnahmeweise zulässig, wenn diese fensterlos ausgebildet wurden und die Fläche der Werbeanlage höchstens 25 % dieser Fassadenfläche beträgt.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof gemäß nach § 12 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1999 (BGBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie im Bauschutzbereich der Flugnavigationsanlage Radar Tegel gemäß § 18a LuftVG.

U-Bahn
Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehen planfestgestellte Anlagen der U-Bahn einschließlich eines Notausganges.

Fern-Bahn
Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehen planfestgestellte Anlagen der Deutschen Bahn AG.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 15.01.2007 (in diese Abzeichnungen eingearbeitet).

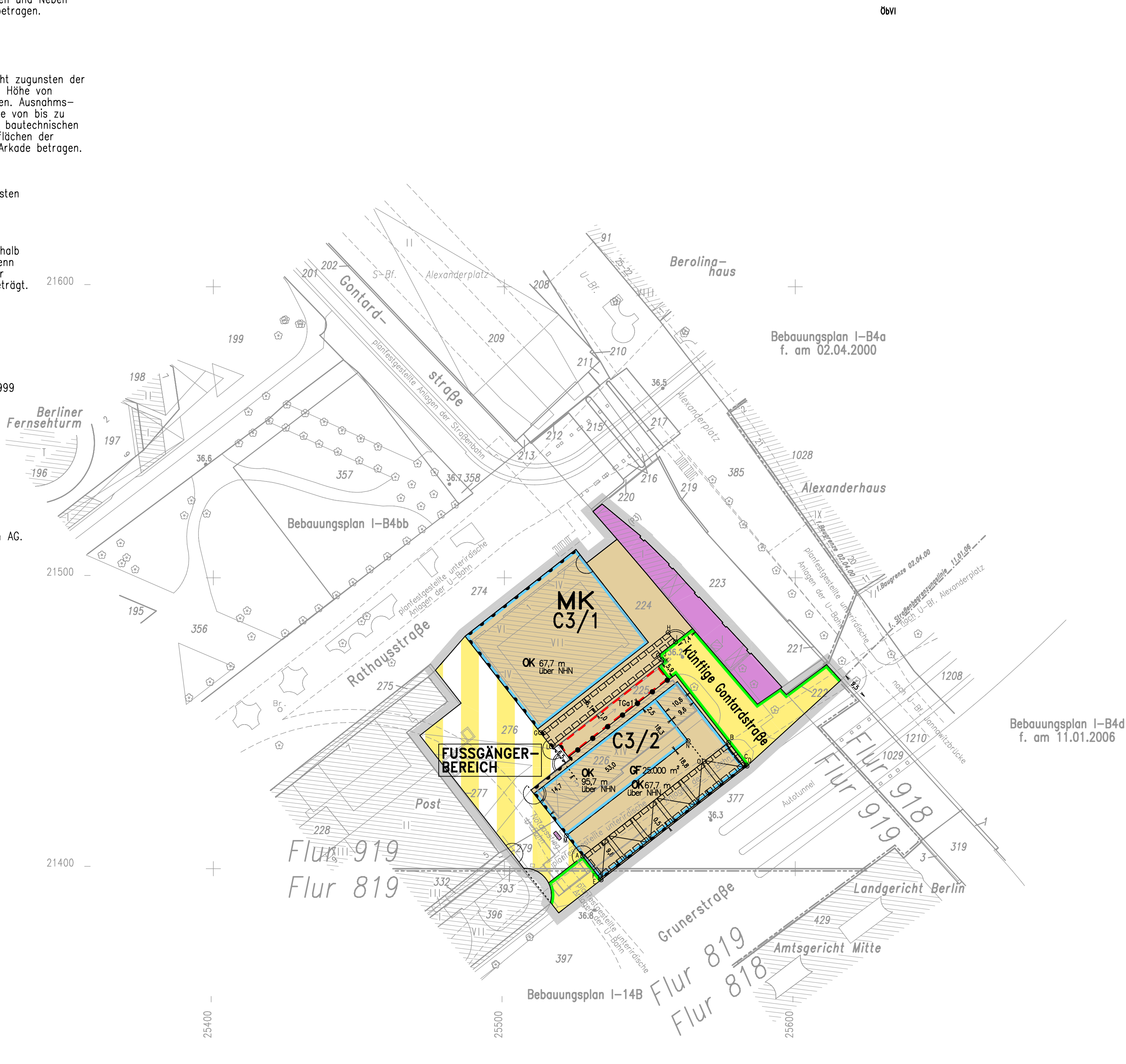
Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 01. Oktober 2007 übereinstimmt.

Berlin, den
ObVI Manfred Ruth

Bebauungsplan I-B4ba

für eine östliche Teilfläche des Geländes zwischen Stadtbahn, Grunerstraße, Jüdenstraße und Rathausstraße sowie eine Teilfläche des Flurstücks 397 (Flur 819) – an der Grunerstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Zeichenerklärung			
Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (S 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (S 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (S 4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (S 5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Mischgebiet (S 6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet (S 7 BauVO)	MK	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet (S 8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. E
Industriegebiet (S 9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. D
Sondergebiet (Erhaltung) (S 10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. H
Sonstiges Sondergebiet (S 11 BauVO)	WOCHENENDHAUSEGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. E
	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B. G
		Baugrenze	z.B. (S 23 Abs.2 Satz 1 BauVO)
		Baugrenze	z.B. (S 23 Abs.2 Satz 1 BauVO)
		Baugrenze	z.B. (S 23 Abs.2 Satz 3 BauVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S 9 Abs.1 Nr.4 BauVO)	WR 200	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. (S 23 Abs.2 Satz 3 BauVO)
Geschossflächenzahl		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. als Höchstmaß
als Höchstmaß	z.B. 0,5		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,5 bis 0,7		
Geschossfläche		Traufhöhe	z.B. TH 12,0m über NN
als Höchstmaß	z.B. GF 1000m²	Findehöhe	z.B. FH 3,0m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400m² bis 500m²	Oberkante	z.B. OK 67,7 m über NN
Baumassensatz	z.B. BM 400m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 110,0m bis 120,0m über NN
Baumasse	z.B. BM 400m²	zwingend	z.B. 120,0 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf			
	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. J
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie	z.B. S
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	z.B. S
als öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt	z.B. S
	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. S
Private Verkehrsfläche		Öffentliche und private Grünflächen	z.B. G
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
	UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft	z.B. L
		Fläche für Wald	z.B. W
		Wasserfläche	z.B. W
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			
		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. A
		Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. A
		Erhaltung von Bäumen	z.B. A
		sonstigen Bepflanzungen	z.B. A
		Umgestaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. A
		Umgestaltung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. A
		Umgestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. A
		Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. A
		Sichtfläche	z.B. A
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. A
		Umgestaltung der Flächen für	z.B. A
		Stellplätze	z.B. A
		Garagen	z.B. A
		Gemeinschaftsstellplätze	z.B. A
		Gemeinschaftsgaragen	z.B. A
		Gemeinschaftsstellplätze	z.B. A
		Gemeinschaftsgaragen	z.B. A
Nachrichtliche Übernahmen			
		Wasserfläche	z.B. A
		Wasserschutzgebiet (Grundwasserentnahme)	z.B. A
		Umgestaltung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. A
		Umgestaltung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B. A
		Bahnanlage	z.B. A
		Straßenbahn	z.B. A
		Eintragungen als Vorschlag	z.B. A
		Hochstraße	z.B. A
		Tiefgarage	z.B. A
		Brücke	z.B. A
		Künftige Industriehöhe (in Aussicht genommen)	z.B. A
Planunterlage			
		Landesgrenze (Bundesland)	z.B. A
		Bezirksgrenze	z.B. A
		Ortssteilgrenze	z.B. A
		Gemarkungsgrenze	z.B. A
		Flurgrenze	z.B. A
		Flurstücksgrenze	z.B. A
		Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. A
		Grundstücksnummer	z.B. A
		Bauweise	z.B. A
		Bauweise, Baugrenze	z.B. A
		Straßenbegrenzungslinie	z.B. A
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.			

Aufgestellt: Berlin, den 8. 8. 2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Ref. II A

Kuhlo

Referatsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.06 bis einschließlich 28.8.2006 öffentlich ausgestellt.
Das Abgeordnetenhaus hat dem Bebauungsplan mit Deckblatt vom 15.01.2007 am 7. Juni 2007 zugestimmt.
Berlin, den 24.08.2007

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abt. II

von Lojewski

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 01. Oktober 2007

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Ingeborg Junge-Reyer

Senat

Die Verordnung ist am 17. Oktober 2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 512 verkündet worden.