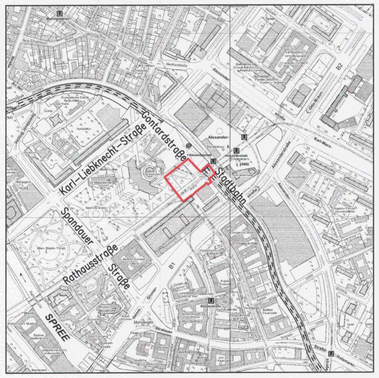
# Bebauungsplan I–B4bb

für eine südöstliche Teilfläche des Geländes
zwischen Stadtbahn, Rathausstraße, Spandauer Straße
und Karl–Liebknecht–Straße sowie
einen Abschnitt der Rathausstraße
im Bezirk Mitte,
Ortsteil Mitte

## Übersichtskarte M 1 : 10 000




## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Kerngebiet sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Treppenhäuser, die im Zusammenhang mit den übrigen zulässigen Nutzungen stehen.

1.2 Im Kerngebiet sind in Gebäuden mindestens 14 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Diese sind nur oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.

1.3 Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

1.5 Im Kerngebiet können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,8 m über der zulässigen Oberkante von 26,7 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Summe ihrer Grundfläche eine Größe von 1.200 m² nicht überschreitet, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen zurücktreten. Die Dachaufbauten sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei Einhaltung des Winkels von 60° vollständig einzuhausen.

2.2 Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug– und Abluftrohre über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen zurücktreten.

**3. Weitere Arten der Nutzungen**

3.1 Im Kerngebiet sind maximal 35 Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.

3.2 Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**4. Immissionsschutz**

4.1 Im Geltungsbereich des 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 Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

4.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Rathausstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der U– und Straßenbahn errichtet werden.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

4.3 Zum Schutz vor Lärm muss oberhalb des 3. Vollgeschosses entlang der Gontardstraße und der Rathausstraße in Gebäuden bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit notwendigen Fenstern von der Gontardstraße und der Rathausstraße abgewandt sein.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, aber wenigstens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern von der Gontardstraße und der Rathausstraße abgewandt sein.

Aufenthaltsräume (mit Ausnahme von Küchen) in Wohnungen, die nur Fenster an Fassaden entlang der belasteten Verkehrsfläche haben, müssen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

**5. Dachbegrünung**

Im Kerngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

Die Dachflächen des festgesetzten zulässigen dritten Vollgeschosses sind zu mindestens 50 vom Hundert intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,5 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Dachflächen der baulichen Anlagen oberhalb des fünften Vollgeschosses sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus darf die festgesetzte OK nicht überschreiten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug– und Abluftrohre sowie für Wege. Der Anteil der technischen Aufbauten und der Anteil für Wege darf maximal 30 vom Hundert betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

**6. Gestaltungsregelungen**

6.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen als Screens und LED Laufbänder an Fassaden nicht zulässig.

6.2 Im ersten Vollgeschoss sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 1,0 m je Werbeanlage zulässig.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses bis einschließlich des dritten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur als integraler Bestandteil der Fassade an der Stätte der Leistung zulässig, wenn die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole 1,20 m nicht überschreitet und die jeweiligen Ansichtsflächen einen Abstand von 6,0 m zueinander (horizontal) bzw. 1,20 m (vertikal) nicht unterschreiten sowie eine einheitliche Farbgebung aufweisen.

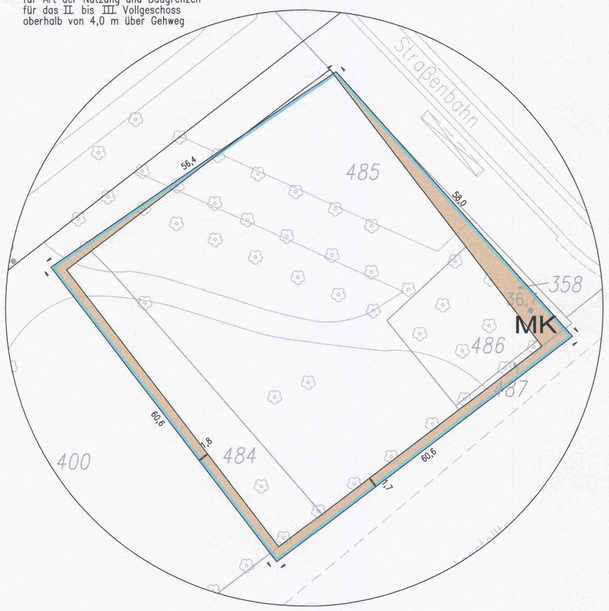
Die Beleuchtung dieser Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Werbeanlagen hinter einer Fassadenverglasung liegen, ihre Anzahl maximal 4 beleuchtete Werbeanlagen je Fassadenseite nicht überschreiten und die beleuchtete Fläche eine Größe von maximal 2,50 m mal 5,50 m nicht überschreitet.

Oberhalb des dritten Vollgeschosses sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

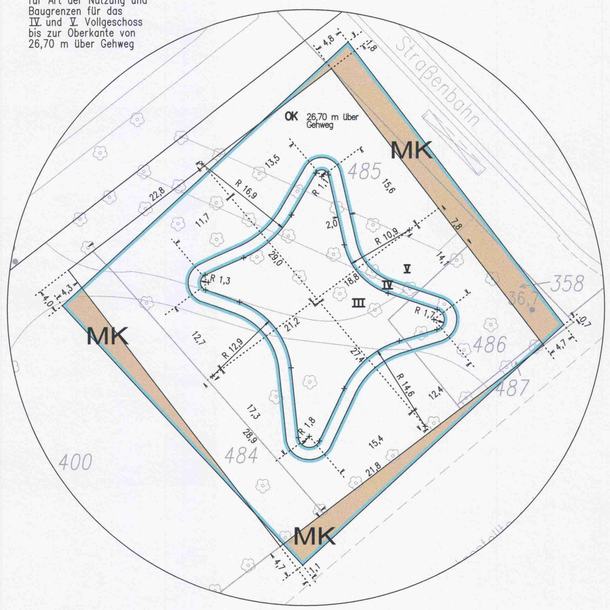
**Hinweis:**

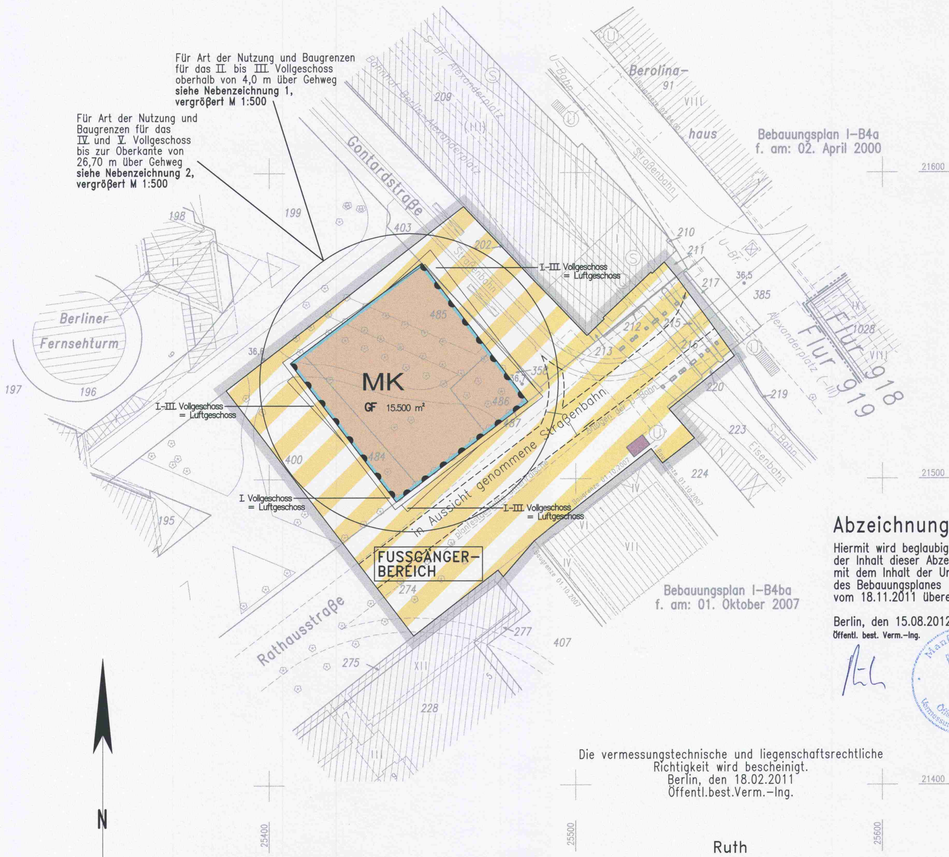
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Verlauf der Rathausstraße der Bau einer Straßenbahn mit Haltestellen vorgesehen. Zusätzlich soll eine Verbindungskurve in die Gontardstraße hergestellt werden.

**Nebenzeichnung 1,**
**vergrößert M 1:500**
für Art der Nutzung und Baugrenzen
für das II. bis III. Vollgeschoss
oberhalb von 4,0 m über Gehweg




**Nebenzeichnung 2,**
**vergrößert M 1:500**
für Art der Nutzung und
Baugrenzen für das
IV. und V. Vollgeschoss
bis zur Oberkante von
26,70 m über Gehweg




## Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 18.11.2011 übereinstimmt.

Berlin, den 15.08.2012
Öffentl. best. Verm.–Ing.

Manfred Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 18.02.2011
Öffentl.best.Verm.–Ing.

Ruth

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) bis (2,1)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3,1
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 150m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II–IV
  - zwingend z.B. (IV)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Sport– und Spielanlagen

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

### Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

### Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage Oberkante Straße (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

### Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

### Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude — Hochstraße
- Stellplatz — Tiefstraße
- Garage z.B. Ga 1 — Brücke
- Tiefgarage z.B. TGa 1 — Künftige Industriebahn (in Aussicht genommen)
- Kinderspielplatz K

### Planunterlage

- Wohn– oder Öffentliches Gebäude, Wirtschafts–, Industriegebäude oder Garage (mit Geschosszahl und Dachform)
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub–, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 46/5 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 494
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 18.02.2011

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**
für die Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.02. bis einschließlich 28.03.11 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.06.2011 erhalten.
Berlin, den 09.11.2011

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**
Abteilung II

Kühne
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 18. November 2011

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Ingeborg Junge–Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 06.12.2011 im Gesetz– und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 714 verkündet worden.

N

Zu diesem Bebauungsplan gehört
ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1: 1000
Stand Mai 2010
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Maßstab 1 : 1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

I–B4bb