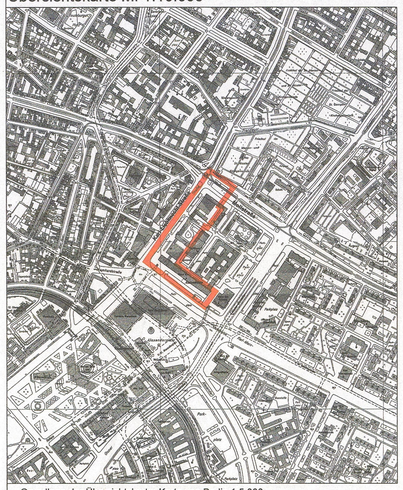
Übersichtskarte M. 1:10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5.000

Textliche Festsetzungen

(Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet sind in folgenden Teilflächen Wohnungen in Geschossen oberhalb der bestimmten Höhe allgemein zulässig.

Teil des Kerngebietes (mit zulässiger Oberkante)	Fläche	Höhe
A1	überbaubare Grundstücksfläche	10,5 m über Gehweg
A5	überbaubare Grundstücksfläche	30,5 m über Gehweg
A9 (36,7 m)	zwischen den Punkten A9.1, A9.2, A9.12, A9.9, A9.8 und A9.1 sowie A9.3, A9.4, A9.5, A9.10, A9.11 und A9.3	10,5 m über Gehweg
A9 (36,7 m)	zwischen den Punkten A9.2, A9.3, A9.11, A9.12 und A9.2	30,5 m über Gehweg
A9 (150 m)	überbaubare Grundstücksfläche	36,7 m über Gehweg
A10	zwischen den Punkten A10.1, A10.2, A10.3, A10.4, A10.5, A10.8 und A10.1	15,0 m über Gehweg
A11 (36,7 m)	zwischen den Punkten A11.1, A11.2, A11.3, A11.5, A11.6, A11.7, A11.8, A11.9, A11.10 und A11.1	20,0 m über Gehweg
A11 (150 m)	überbaubare Grundstücksfläche	36,7 m über Gehweg

1.2 In den folgenden Teilen des Kerngebietes sind mindestens die nachfolgend angegebenen Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden:

Teil des Kerngebietes	Geschossfläche
A1-a	7.700 m²
A1-b	2.300 m²
A9	10.425 m²
A10	3.300 m²
A11	8.700 m²

1.3 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in anderen Geschossen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die an den Verkehrsflächen in einem Winkel von maximal 60° - gemessen an der vorderen Baugrenze - zurückgesetzt ist.

2.2 Im Kerngebiet können ausnahmsweise 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 3,5m ebenso wie Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° - gemessen an der vorderen Baugrenze - zurückgesetzt sind.
Innerhalb der Teilflächen des Kerngebietes, für die eine Oberkante von höchstens 10,0m über Gehweg festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante durch Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- und Abluftrohre nicht zulässig.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche gehen Geschosse von mehr als 3,5m Höhe nur einfach in die Berechnung ein.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A11 mit einer festgesetzten OK von 5,0m über Gehweg können bis zu einer Höhe von 20,0m über Gehweg, in der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A10 mit einer festgesetzten OK von 5,0m über Gehweg bis zu einer Höhe von 15,0m über Gehweg und in den beiden Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung A5 mit einer festgesetzten OK von 10,0m über Gehweg bis zu einer Höhe von 30,5m über Gehweg Überdachungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen Belichtung und Belüftung am Hof gelegener Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen.

3.2 In der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung A11 ist die Fläche U1.1, U1.2, A11.2, U1.1 unterhalb von 4,0m unter Geländeoberfläche zwecks nachfolgender Belastung mit einem Fahrrecht für die U-Bahn von Bebauung freizuhalten.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist höchstens 1 Stellplatz je 100 m² Geschossfläche Wohnnutzung und 1 Stellplatz je 210 m² Geschossfläche aller übrigen Nutzungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen.

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Mollstraße, der Karl-Liebknecht-Straße und des Alexanderplatzes ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) 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 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Beleuchtungsflächen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

6.2 Im Kerngebiet sind Dachflächen bis zu einer Oberkante von 36,7m über Gehweg, mit Ausnahme der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen, zu begrünen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen, Terrassen, technische Einrichtungen und Nebenanlagen, wenn diese insgesamt nicht mehr als 20 von Hundert, bei der Anlage von Spielplätzen nicht mehr als 35 von Hundert der Dachfläche betragen sowie für Flächen, die aufgrund der textlichen Festsetzung 2.1 vor zurückgestaffelten Geschossen entstehen und für Überdachungen gemäß der textlichen Festsetzung 3.1.

6.3 Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Straßenverkehrsflächen 123 standortgerechte, großkronige Laubbäume einheitlicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, zum Alleecharakter der Straßen passenden Bäume einzurechnen.

6.4 Im Kerngebiet ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,2 m zu pflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550) zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Planunterlage: Flurkarte, ALK-Berlin und Ergänzungen
Stand März 2003; Aktualisierung 02.09.2005
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 05. September 2005
Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Günter Noormann

Dipl.-Ing. Günter Noormann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

ABZEICHNUNG

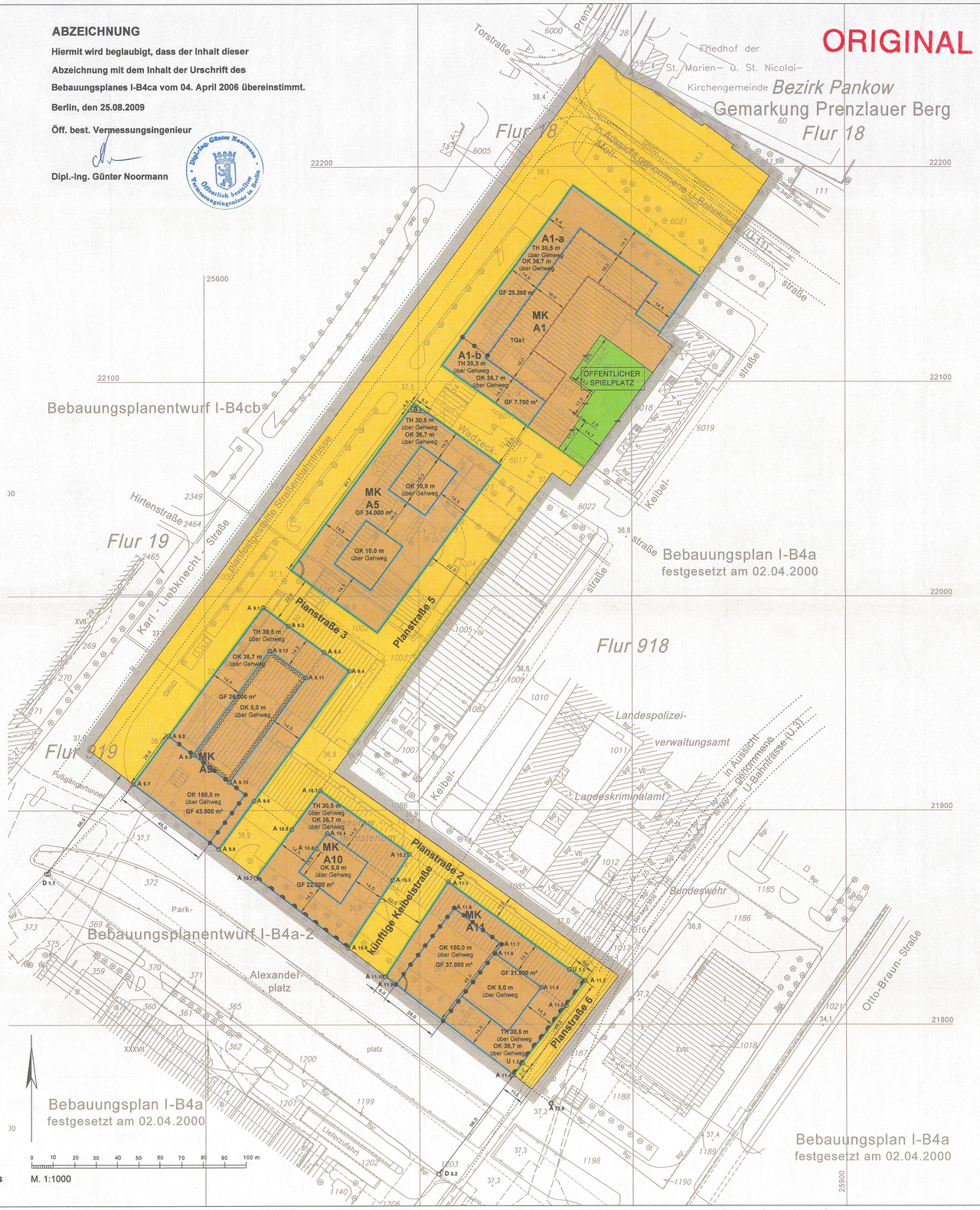
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes I-B4ca vom 04. April 2006 übereinstimmt.

Berlin, den 25.08.2009

Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Günter Noormann

Dipl.-Ing. Günter Noormann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin



Bebauungsplan I-B4ca

für das Gelände zwischen Alexanderplatz, Karl-Liebknecht-Straße, Mollstraße, Keibelstraße, einer Linie in östlicher Verlängerung der Keibelstraße und der Verbindungsstraße zwischen Wadzeckstraße und Alexanderplatz mit Ausnahme der Flurstücke 1005, 1007, 1082, 6018, 6022 (Keibelstraße 4-6) sowie einem Abschnitt der Mollstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WK
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. WOCHENEND-HAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) WR 5Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. (2)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2) bis (3)
Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 800m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 800m²
Baumassenzahl z.B. 12
Baumasse z.B. BM 4.000m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
zwingend z.B. (3)
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des 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 23,5m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,5m bis 124,5m über NHN
zwingend z.B. OK 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. ÜBERPANNWERK
z.B. Gasdruckregler
z.B. Trafostation
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserfläche

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zwrcknögen 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
Besondere Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
mit Angabe der Geschosszahl
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
Artade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengeschosse mit Deckelstellplätzen
Tiefgaragen
Gemeinschaftsstellplätzen
Gemeinschaftsgaragen
mit Angabe der Geschosszahl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Einhaltungsbereich
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
Stellplatz
Garage
Tiefgarage
Kinderspielplatz
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun; Hecke
Hochspannungsmast
mit Grenzbauwerk und Dachdecke
mit Geschosszahl
in Meter über NHN
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60 Flur 18
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesen Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 19. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 06. September 2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung II

Lojewski

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.09.2005 bis einschließlich 26.10.2005 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 26.01.2006 erhalten.

Berlin, den 21. Februar 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Lojewski

Abteilungsleiter II

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 04. April 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Ingeborg Junge

Senatorin

Die Verordnung ist am 3. Mai 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 362 verkündet worden.