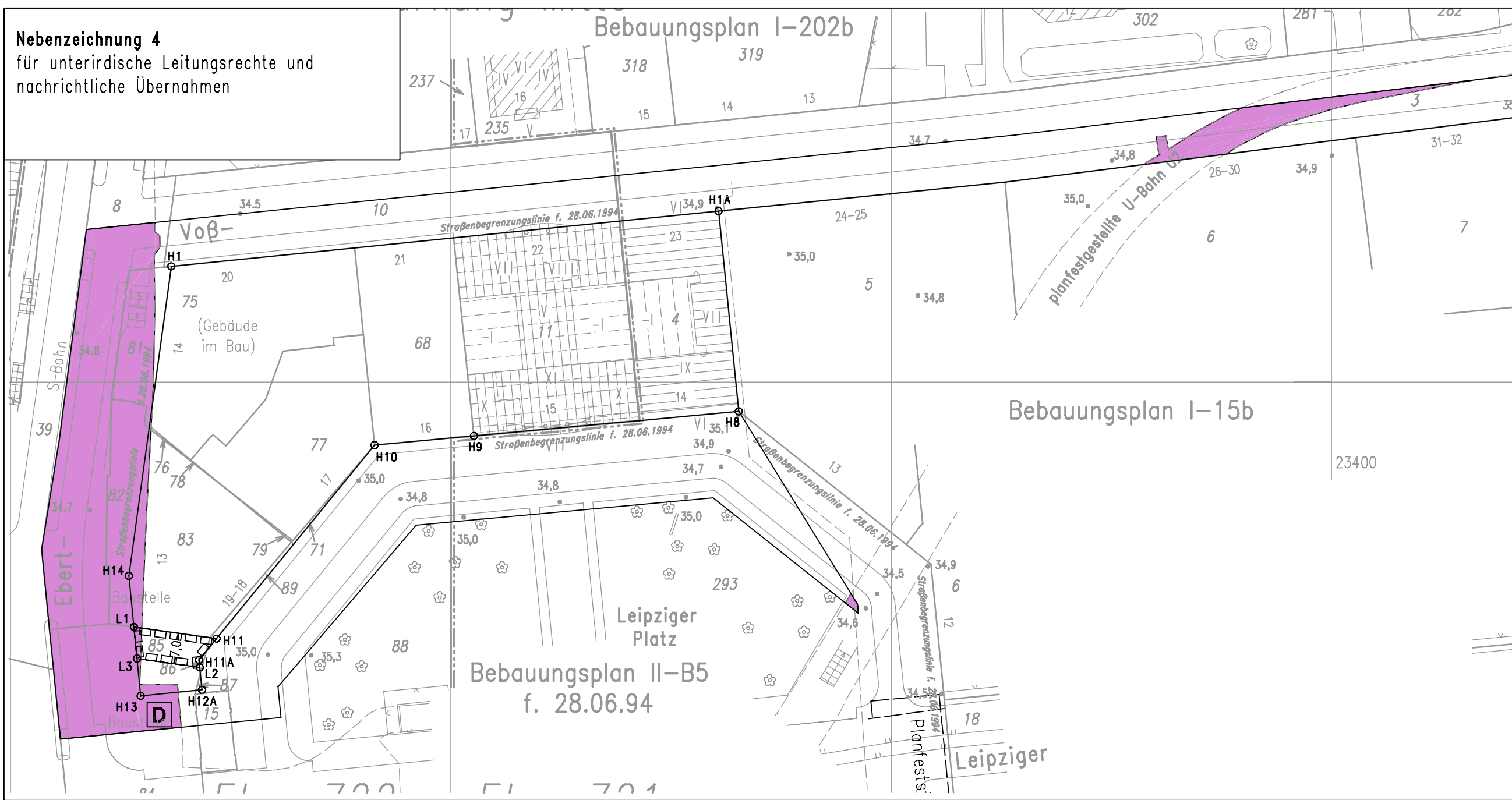
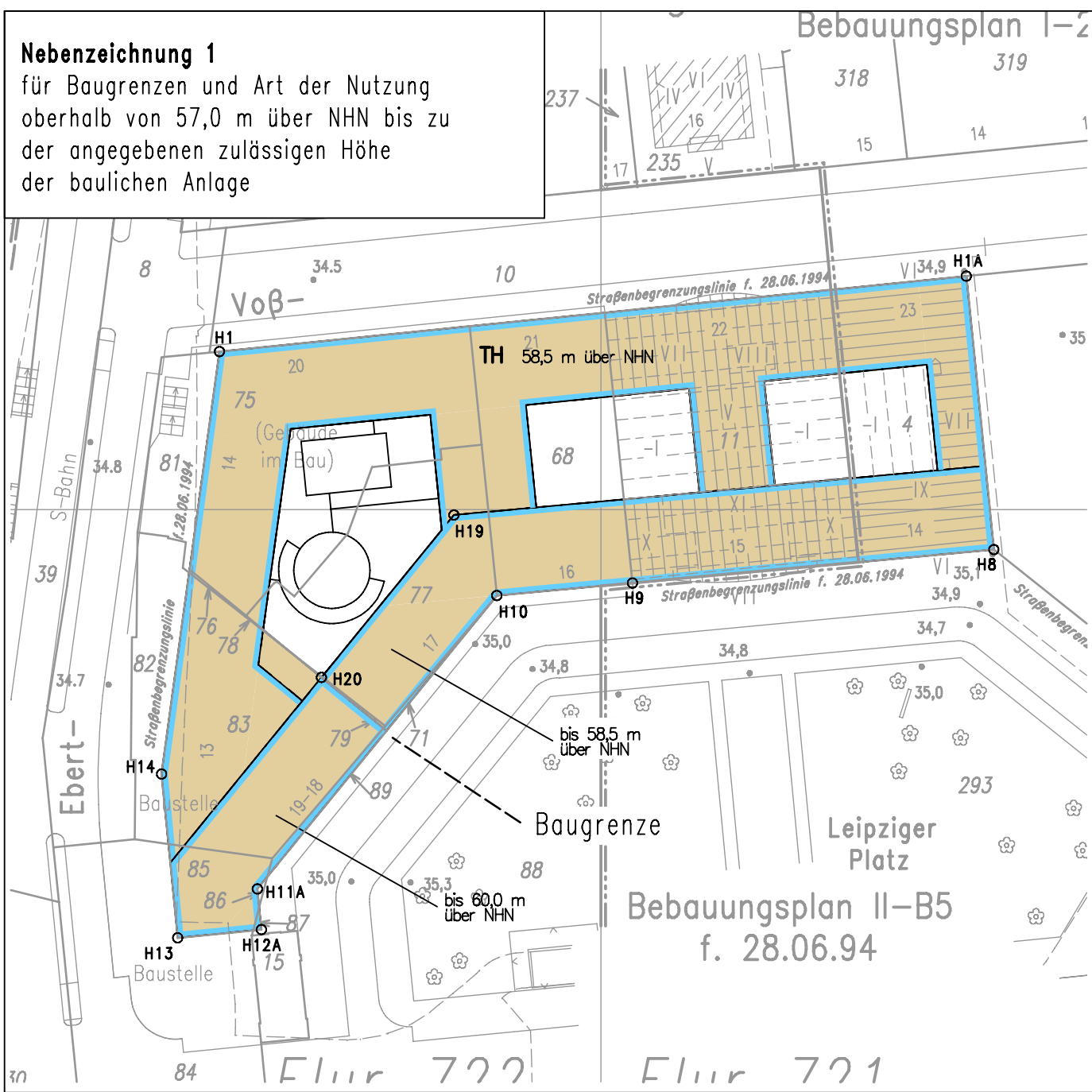
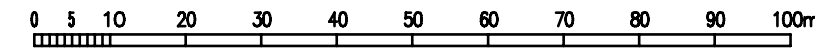


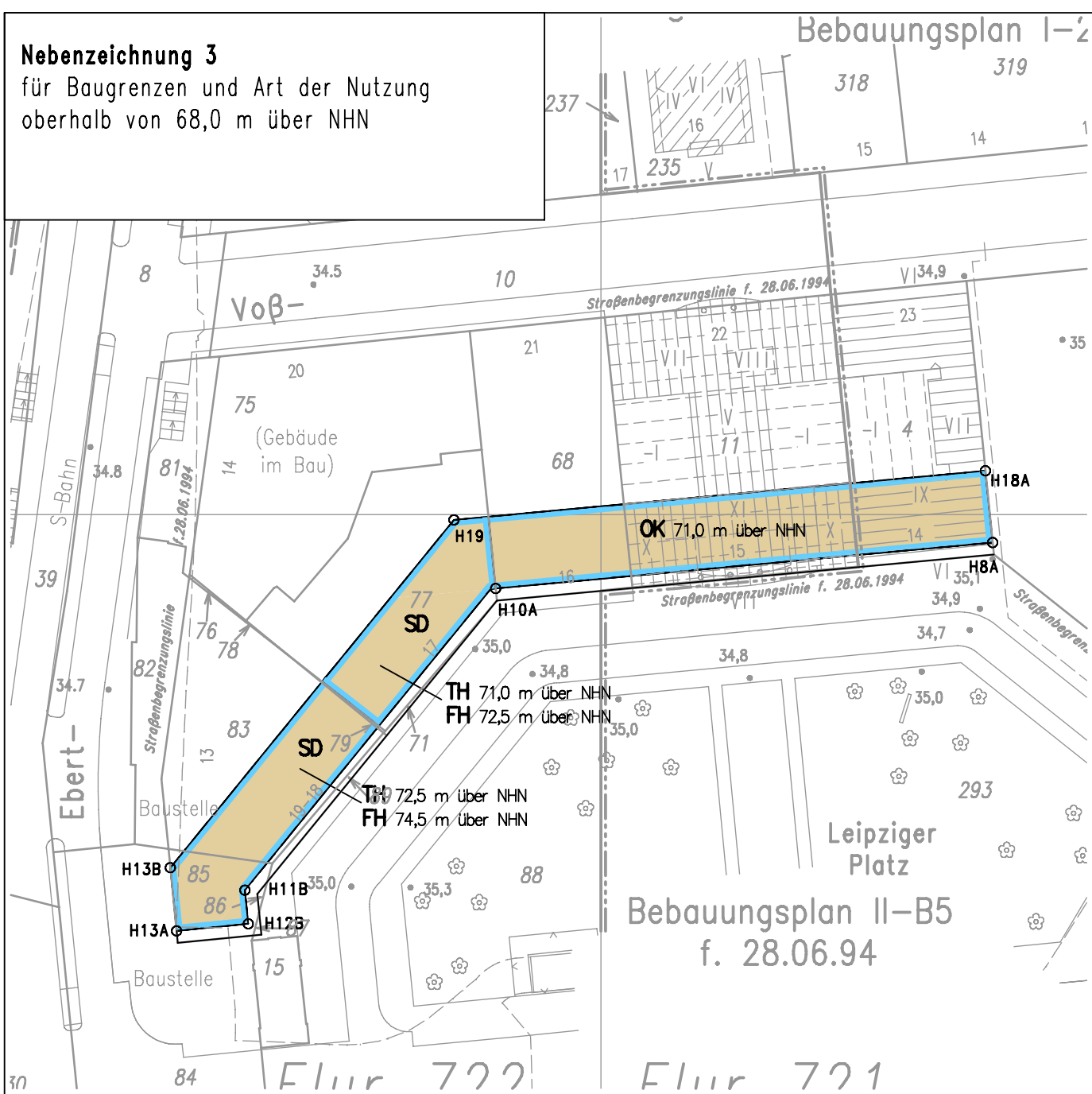
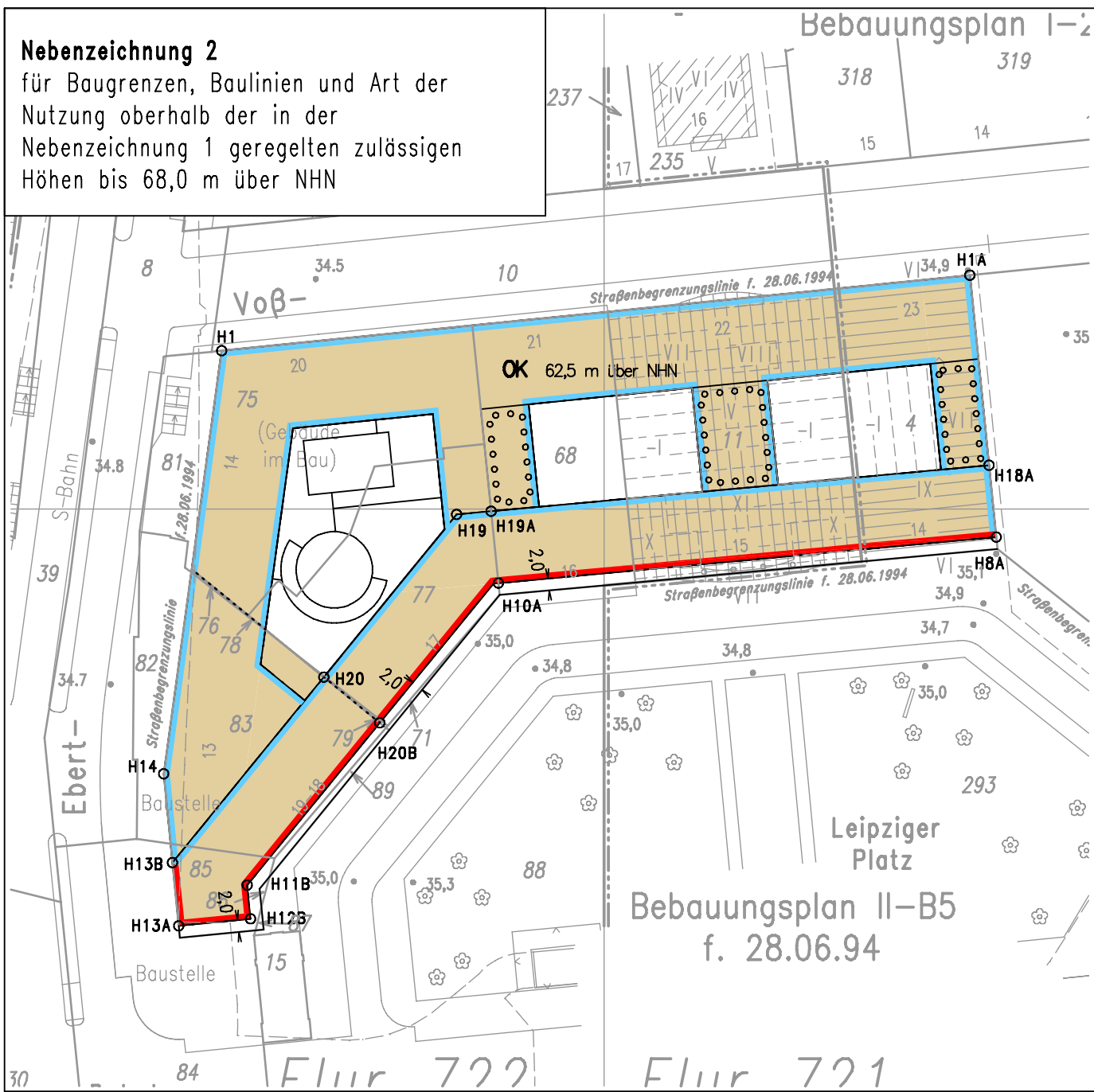


Maßstab 1 : 1000



Bebauungsplan I-15a

(in zwei Blättern)
Blatt 2



Textliche Festsetzungen

- Gerecht in den Arkaden der Leipziger Straße

Die Fläche der festgesetzten Arkade ist mit einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Die Arkade muss eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m haben. Dies gilt nicht für die Grundstücke Leipziger Straße 124 und 125; hier kann von der Höhe der Arkade bis zu 0,8 m und von der Tiefe bis zu 1,0 m abgewichen werden. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf maximal 8 % der Grundfläche der Arkade betragen.

- Leitungsrecht zugunsten verschiedener Unternehmensträger zwischen Leipziger Platz und Ebertstraße

Die Fläche L1, H11C, H11A, L2, L3, L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Elektrizitätsversorgung, für das Fernmeldewesen, Lichtsignalanlagen sowie für die Wasserver- und entsorgung zu belasten.

- Gliederung des Kerngebietes

- Nutzung im 1. Vollgeschoss

Im Kerngebiet sind im 1. Vollgeschoss an der Leipziger Straße in einer Tiefe von 13,0 m und am Leipziger Platz mit Ausnahme des Grundstückes Leipziger Platz 17/Ebertstraße 14/Voßstraße 20 in einer Tiefe von 7,0 m nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 Bauutzungsverordnung zulässig. Nutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 Bauutzungsverordnung können auf diesen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

- Zulässigkeit von Wohnungen

Im Kerngebiet sind

- entlang der Leipziger Straße
- entlang der Wilhelmstraße
- am Leipziger Platz zwischen den Punkten H11A, H12A und H13
- entlang der Ebertstraße zwischen den Punkten H13, H14 und H1

Wohnungen oberhalb von 50 m über NHN allgemein zulässig.

In den Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK A mit Ausnahme der baulichen Anlagen entlang der Wilhelmstraße sind Wohnungen allgemein zulässig.

- Festsetzung eines Flächenanteiles für Wohnen

Im Kerngebiet mit Ausnahme des Grundstückes Leipziger Straße 124 sind in Gebäuden mindestens 20 %, in den Teilflächen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK A mindestens 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

- Festsetzung von Wohnen im "Kranz" um den Leipziger Platz

Im Kerngebiet sind innerhalb der Flächen H11B, H12B, H13A, H13B, H20, H20B, H11B und H19A, H18A, H8A, H10A, H19A oberhalb von 58,5 m bzw. 60,0 m über NHN nur Wohnungen zulässig. Diese Flächen sind auf die Geschossfläche für Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung 3.3 anzurechnen.

- Ausschluss von Tankstellen

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

Im Kerngebiet können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- Baugrenzen und Baulinien

- Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen und Baulinien (oberirdisch)

- Leipziger Platz

Im Kerngebiet entlang des Leipziger Platzes kann

- im 1. und 2. Vollgeschoss ein Zurücktreten von architektonischen Fassadengliederungen, Einsprünge, Treppenhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen hinter die Baulinie um bis zu 2,0 m

- oberhalb des 2. Vollgeschosses auf 30 % der dem Leipziger Platz zugewandten Fassadenfläche bis zu einer Höhe von 58,5 m bzw. 60,0 m über NHN ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baulinie bzw. Baugrenze um bis zu 2,0 m

- oberhalb 58,5 m bzw. 60,0 m über NHN auf 30 % der dem Leipziger Platz zugewandten Fassadenfläche bis zu einer Höhe von 68,0 m über NHN ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baulinie um bis zu 1,0 m

- oberhalb 68,0 m über NHN auf 30 % der dem Leipziger Platz zugewandten Fassadenfläche bis zu einer Höhe von 71,0 m bzw. 72,5 m über NHN ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baulinie um bis zu 1,0 m

- oberhalb 67,5 m über NHN auf 10 % der dem Leipziger Platz zugewandten Fassadenfläche zwischen den Punkten H10A und H20B bis zu einer Höhe von 71,0 m über NHN ein Zurücktreten von architektonischen Fassadengliederungen und Einsprünge hinter die Baulinie um bis zu 2,0 m

- ausnahmsweise zugelassen werden.

- Leipziger Straße

Entlang der Leipziger Straße kann oberhalb der Arkade auf 30 % der der Leipziger Straße zugewandten Fassadenfläche ein Zurücktreten von architektonischen Fassadengliederungen, Einsprünge, Treppenhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen hinter die Baulinie bzw. Baugrenze um bis zu 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.

- Voßstraße

Entlang der Voßstraße, der Wilhelmstraße und der Ebertstraße kann oberhalb des 2. Vollgeschosses auf 30 % der den oben genannten Straßen zugewandten Fassadenfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie architektonischen Fassadengliederungen, Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baugrenze bzw. die Baulinie um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

- Balkone an der Nordseite des Kranzes

Entlang der Baugrenze zwischen H18A, H19A, H19 und H20 kann oberhalb von 62,5 m ü NHN ein Vortreten von Balkonen um bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.

- Regelung der unterirdischen Bebaubarkeit

Das Kerngebiet ist mit Ausnahme der Flächen der planfestgestellten Anlagen der S-Bahnen sowie der Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, vollständig unterbaubar.

- Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen

Im Kerngebiet östlich der Linie H3, F1, F2 und H15A sind je m² zulässiger Geschossfläche gemäß § 20 Abs.3 Bauutzungsverordnung 0,1 m² Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendräue und einschließlich ihrer Umfassungswände) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen. Sonstige Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Kerngebiet westlich der Linie zwischen H8 und H1A die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendräue und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Über- und Unterschreitung der Höhenfestsetzungen

- Überschreitung der TH durch zurückgestaffelte Geschosse

In den Teilen des Kerngebietes, in denen die Traufhöhe festgesetzt ist, sind unter Überschreitung der Traufhöhe weitere Geschosse zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und die Gebäudeoberkante nicht überschritten wird.

- Überschreitung der Oberkante durch Dachaufbauten

Im Kerngebiet mit Ausnahme der Teilflächen am Leipziger Platz, für die eine Oberkante von 68,0 m über NHN bis 71,0 m bzw. eine TH von 72,5 m über NHN festgesetzt ist, können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² und bis zu einer Höhe von 3,5 m je Dachaufbau über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischen Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

- Ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhe im Kranz

Im Kerngebiet können in der Teilfläche am Leipziger Platz, für die eine Oberkante von 71,0 m über NHN festgesetzt ist, im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² und bis zu einer Höhe von 1,0 m je Dachaufbau über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischen Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

- Ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen durch sonstige technische Aufbauten

Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Ansaug- und Abluftrohre sowie transparente Geländer bis zu einer Höhe von 1,1 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

- Einschränkung der Zahl der Stellplätze im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist höchstens ein Stellplatz pro 27 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Bauutzungsverordnung zulässig. Die Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.

- Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

- Lärmgeschützte Anordnung von Wohnungen

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Leipziger Straße, des Leipziger Platzes zwischen den Punkten H11A, H12A und H13 sowie der Ebertstraße zwischen den Punkten H13, L3, L1, H14 und H1 bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen, ein Aufenthaltsraum, der keine Küche ist, mit den notwendigen Fenstern von diesen Hauptverkehrsstraßen/diesem Platz abgewandten Seite ausgerichtet sein.

Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen, müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, zu einer von diesen Hauptverkehrsstraßen/diesem Platz abgewandten Seite ausgerichtet sein. Dies gilt nicht für die Fläche zwischen den Punkten H11A, H12A, H13, L1, H14 und das Grundstück Leipziger Straße 124.

Aufenthaltsräume mit Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu den genannten belasteten Straßen sind mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

- Begrünungsfestsetzungen

- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht muss bei Flächen auf Geländeneiveau mindestens 60 cm, auf einer Dach- bzw. Terrassenfläche mindestens 40 cm betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Plätze und Beleuchtungsflächen. Der Anteil hierfür darf insgesamt maximal 30 % betragen.

- Extensive Dachbegrünung

Im Kerngebiet mit Ausnahme der Teilfläche am Leipziger Platz, für die eine Oberkante von 71,0 m bzw. eine Traufhöhe von 72,5 m ü NHN festgesetzt ist, sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 35° auszubilden und extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen, wenn diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche betragen.

- Passiver Erschütterungsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Gebäude im Kerngebiet (Flurstücke 75, 76, 78, 83 und 85 aus Flur 722) schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen errichtet werden, oder es sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

- Gestaltungsfestsetzungen für die Baukörper am Leipziger Platz

- Ausschluss von verspiegeltem Glas

Bei den Fassaden, die dem Leipziger Platz zugewandt sind, ist die Verwendung von verspiegeltem Glas nicht zulässig.

- Zweizonige Fassade am Leipziger Platz

Die dem Leipziger Platz zugewandten Fassaden sind durch Ausbilden einer mindestens eingeschossigen Sockelzone horizontal zu gliedern.

- Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten außer Kraft.

- Nachrichtliche Übernahmen

- Planfestgestellte Anlagen der U-Bahn

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die planfestgestellte Anlage der U-Bahnlinie 2 einschließlich des Bahnhofes und der Zugänge (zeichnerische Darstellung bezieht sich auf die Innenwände der planfestgestellten Anlagen).

- Planfestgestellte S-Bahntrasse

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die planfestgestellte Anlage der S-Bahnlinie 1 und 2 einschließlich der S-Bahn Passerelle mit Zugängen (zeichnerische Darstellung bezieht sich auf die Innenwände der planfestgestellten Anlagen).

- Planfestgestellte Anlagen der Fern- und Regionalbahn

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird von mehreren Vorhaben tangiert, für die ein gemeinsames Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde. Westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die mit Bekanntmachung vom 19. September 1995 planfestgestellten Anlagen der Fern- und Regionalbahn errichtet. Unter dem neuen Potsdamer Platz ist die Anlage eines unterirdischen Regionalbahnhofes vorgesehen.

- Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-15a liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel. Bauvorhaben und Bauhilfsmittel (Kräne) ab einer Höhe von 100m über NHN sind nach den §§ 12 - 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S.550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 2004 (BGBl. S. 550) Artikel 2 der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) vorzulegen.

- Hinweise

- Entwicklungsmaßnahme

Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes östlich der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 12 (Flur 721), von dort weiter an der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 12, B, 9 (Flur 721) und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze der Voßstraße ist nach der Verordnung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin-Parlament- und Regierungsviertel" vom 03.07.1993 (GVBl. S. 267 ff) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.

Aufgestellt: Berlin, den 8. Nov. 2004

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abt. III

Luckhardt

Abteilungsleiter (V)

v. Lojewski

Abteilungsleiter