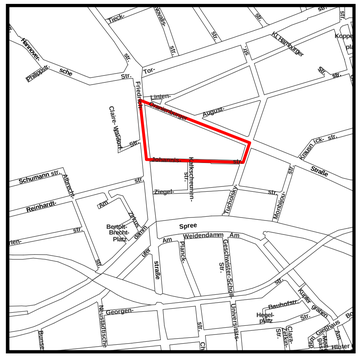
Bebauungsplan I - 41

für das Gelände zwischen

Oranienburger Straße, Tucholskystraße, Johannisstraße und Friedrichstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Übersichtskarte 1:10000



Abzeichnung

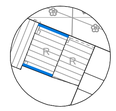
Nebenzeichnung 1

Baugrenzen oberhalb 6,0 m über Geländeoberfläche

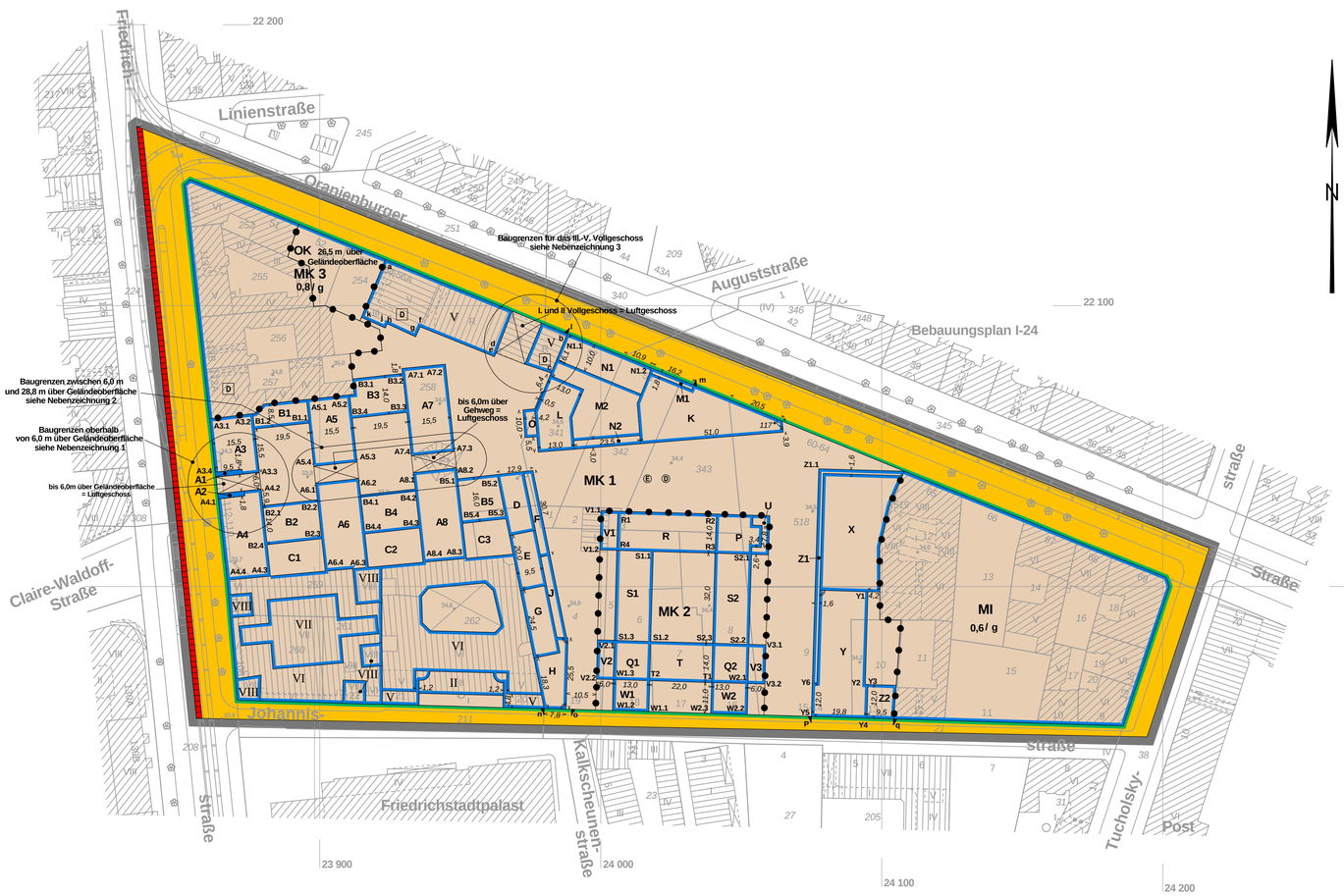
Nebenzeichnung 2

Baugrenzen zwischen 6,0 m und 28,8 m über Geländeoberfläche

Nebenzeichnung 3



Baugrenzen für das III.-V. Vollgeschoss



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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. WOCHENEINHAUSGEBIET
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. (2,7)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) bis (2,7)
Geschoßfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 5,0
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. LAGERANWEIRK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen
Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäume, Sträucher, sonstige 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 von Flächen für Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga
Gemeinschaftsstellplätze Gst
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - V
zwingend z.B. (V)
Offene Bauweise O
Nur Einzelhäuser zulässig E
Nur Doppelhäuser zulässig D
Nur Hausgruppen zulässig H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gelweg
Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bereich für Ein- und Ausfahrt
Straßenseite
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Feststerzungen (in Meter über NHN) z.B. 34,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse GaDSt
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
Gemeinschaftsanlagen GAnl
Nachrichtliche Übernahmen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
auch
Straßenbahn
Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Gat.
Tiefgarage z.B. TGa
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)
Planunterlage
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garagen
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschossanzahl
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer Flur 10
Grundstücksnummer 49 A
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.

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

3. Im Kerngebiet sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Nutzungen der BauNVO und die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

4. Im Kerngebiet sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

5. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind innerhalb der Fläche a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, a nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

6. Im Kerngebiet sind Wohnungen innerhalb der in der folgenden Tabelle genannten Flächen in Geschossen oberhalb der bestimmten Höhen allgemein zulässig.

	überbaubare Flächen	zulässige Höhen
MK1	B1, D, E, F, G und J	6,0 m über Geländeoberfläche
MK1	H	9,0 m über Geländeoberfläche
MK1	A1-A8, B2 bis B5, K, L, M1, M2, N1, N2, X, Y und Z1	jeweils 18,5 m über Geländeoberfläche
MK2	P, R, U und V1	9,0 m über Geländeoberfläche
MK2	Q1, Q2, S1, S2, T, V2, V3, W1 und W2	6,0 m über Geländeoberfläche
MK3	gesamt	ab dem 1. Vollgeschoss

7. In den folgenden Teilen des Kerngebiets sind bei der Errichtung von Gebäuden die angegebenen Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden:

MK1	mindestens 8.000 m², davon mindestens 1.000 m² innerhalb der überbaubaren Flächen K, L, M1, M2, N1 und N2
MK2	mindestens 16.500 m²

8. Innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK3 sind innerhalb der Grundstücke Oranienburger Straße 52 und 53 bei der Errichtung von Gebäuden 25% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

9. Als zulässige Geschossfläche oberhalb der Geländeoberfläche wird in den folgenden Kerngebieten festgesetzt:

	überbaubare Fläche	Geschossfläche
MK1	A1 – A8, B1 – B5, C1 – C3, D, E, F, G, H, J	zusammen 35.250 m²
MK1	K, L, M1, M2, N1, N2, O	zusammen 13.300 m²
MK1	X, Y, Z1, Z2	zusammen 14.800 m²
MK2	gesamt	19.650 m²

Zusätzlich sind maximal 8.500 m² Fläche für Aufenthaltsräume unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

10. Innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind die Baugrundstücke vollständig unterbaubar. Es sind unter Ausnahme der Grundstücke Friedrichstraße 108/109 sowie Johannisstraße 20/21 und 22 maximal drei Ebenen für Stellplätze, Technik- und Lagerräume sowie Aufenthaltsräume zulässig.

11. Als maximale Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:

überbaubare Fläche	Traufhöhe, m über Geländeoberfläche	Oberkante, m über Geländeoberfläche
A1-A2	-	41,5
A3-A8	23,0	28,8
B1-B5	23,0	25,5
C1-C3	-	9,5
D	-	36,0
E	-	29,0
F	-	26,0
G	-	26,0
H	-	21,7
J	-	10,5
K	-	32,5
L	-	31,5
M1, M2	-	28,5
N1	20,5	24,5
N2	-	20,5
O	-	20,5
P	-	41,0
Q1	-	29,0
Q2	-	31,0
R	26,0	32,0
S1, S2	23,0	29,0
T	23,0	26,0
U	-	23,0
V1, V2, V3	13,5	17,0
W1, W2	20,0	23,0
X	-	28,8
Y	22,0	28,8
Z1	-	22,0
Z2	-	19,0

12. In den Teilen des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe weitere Geschosse zulässig, wenn die festgesetzte maximale Oberkante nicht überschritten wird.
Zwischen den in der folgenden Tabelle genannten Punkten ist die Überschreitung nur zulässig, wenn die überschreitenden Bauteile in einem Winkel von maximal 60 Grad hinter die Bau-grenze zurücktreten.

überbaubare Fläche	zurückgestaffelte Geschosse zwischen den Punkten
A3	A3.1 - A3.4 sowie A3.2 - A3.3
A4	A4.1 - A4.4 sowie A4.2 - A4.3
	A3.3 - A4.2
A5	A5.1 - A5.4 sowie A5.2 - A5.3
A6	A6.1 - A6.4 sowie A6.2 - A6.3
A7	A7.4 - A7.1 - A7.2 - A7.3
A8	A8.1 - A8.4 sowie A8.2 - A8.3
B1	B1.2 - B1.1
B2	B2.1 - B2.2 sowie B2.3 - B2.4
B3	B3.1 - B3.2 sowie B3.3 - B3.4
B4	B4.1 - B4.2 sowie B4.3 - B4.4
B5	B5.1 - B5.2 sowie B5.3 - B5.4
N1	N1.1 - N1.2
R	R3 - R4 - R1 - R2
S1	R4 - S1.3 sowie S1.1 - S1.2
S2	R3 - S2.3 sowie S2.1 - S2.2
T	S1.2 - S2.3 sowie T1 - T2
V1	R4 - V1.2 - V1.1 - R1
V2	W1.3 - V2.2 - V2.1 - S1.3
V3	S2.2 - V3.1 - V3.2 - W2.1
W1	T2 - W1.1 - W1.2 - W1.3
W2	W2.1 - W2.2 - W2.3 - T1
Y	V1 - Y2 - Y3 - Y4 - Y5 - Y6

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante bzw. oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60°hinter die Baugrenze zurücktreten und eine maximale Höhe von 34,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Dies gilt nicht innerhalb der überbaubaren Flächen C1, C2, C3, J, V1, V2, V3, und Z2 des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK2, für die eine Oberkante von weniger als 20 m über Geländeoberfläche festgesetzt ist. Innerhalb der Flächen J, V1, V2, V3 und Z2 ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen C1, C2 und C3 können Lüftungsrohre bis zu einer maximalen Höhe von jeweils 30,0 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.

14. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

15. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen C1, C2, C3, L, M2, N1, N2 sowie X und Y mit einer Neigung von unter 20° auszubilden.

16. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 und MK2 ist höchstens 1 Stellplatz je 106 m² Geschossfläche zulässig. Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen.

17. Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen sind innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 unter Ausnahme der Grundstücke Friedrichstraße 108/109 sowie Johannisstraße 20/21 und 22 ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zwischen den Punkten I und m, n und o sowie p und q zulässig.
Ein- und Ausfahrten in Tiefgaragen innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK2 sind unzulässig.

18. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK3 entlang der Friedrichstraße und der Oranienburger Straße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

19. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb des Mischgebiets entlang der Oranienburger Straße und der Tucholskystraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (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.

21. Innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind mindestens 1.800 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter den Be- und Anpflanzungen bauliche Anlagen hergestellt werden. Die Erdschicht über baulichen Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen.

22. Innerhalb des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind mindestens 3.000 m² Dachflächen zu begrünen.

23. Innerhalb der Kerngebiete wird folgende Geländeoberfläche festgesetzt: 34,7 m über NHN.

24. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereichs, der als Denkmalbereich (Ensemble) sowie als Erhaltungsgebiet gekennzeichnet ist
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorrangebiet Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (ABl. S. 3115).

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 13.05.2003 übereinstimmt.

Berlin, den 12.01.2004
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 16.11.2001, geändert am 08.08.2002 und am 06.02.2003 (In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Aufgestellt: Berlin, den 05.10.2001

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Vermessungsamt
Willamowski
Amtsleiter

Amt für Planen und Genehmigen
Metz
Amtsleiter

Dubrau
Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 08.10.2001 bis einschließlich 08.11.2001 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt
vom 16.11.2001 am 13.12.2001 und erneut am 31.10.2002 beschlossen.

Berlin, den 04.11.2002
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Laduch
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 13.05.2003
Bezirksamt Mitte von Berlin

Zeller
Bezirksbürgermeister

Dubrau
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 06.06.2003 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 196 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

I - 41

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand August 2001