

1. Im Kerngebiet sind auf der Teilfläche Block III A Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss allgemein und im dritten und vierten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig. Auf den Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-J-K-E im ersten Vollgeschoss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind auf der Teilfläche Block III B Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss auf der Fläche L-M-N-O-P-Q-L zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind Wohnungen ab einer Höhe von 21,5 m über Gehweg allgemein zulässig.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, die durch Baukörperausweisung festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. Im Kerngebiet können einzelne Dachaufbauten die festgesetzte Oberkante für bauliche Anlagen um jeweils bis zu 3,5 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dies gilt auch für Antennen, Schornsteine sowie Ausage- und Abflutrohre. Die Dachaufbauten müssen jeweils in einem Winkel von mindestens 60°, gemessen zur Waagerechten, hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Technische Einrichtungen sind einzuhäusen.
6. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Alexanderstraße, der Schicklerstraße, der Voltaierestraße, der Planstraße und der Dirksenstraße ein Aufenthaltsraum für Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden Bahnanlagen der U-Bahn und des Stadtbahnviadukts errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenerhölde von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
10. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang
 - der Dirksenstraße,
 - der Voltaierestraße im ersten bis vierten Vollgeschoss und
 - der Schicklerstraße zwischen den Punkten Q-Rdie Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w, \text{res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 50 dB und schalldämmende Fenstereinrichtungen aufweisen. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w, \text{res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: ALK- Berlin 1:1000
Stand November 2009

- Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

[illegible]

Im Auftrag

Fachbereichsleiter

Nr. 07.04.2017
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs durch Verordnung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28.03.2017

Bezirksamt Mitte von Berlin

v. Dassel Bezirksbürgermeister	Gothke Bezirksstadtrat
--	---

Die Verordnung ist am 07.04.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 285 verkündet worden.