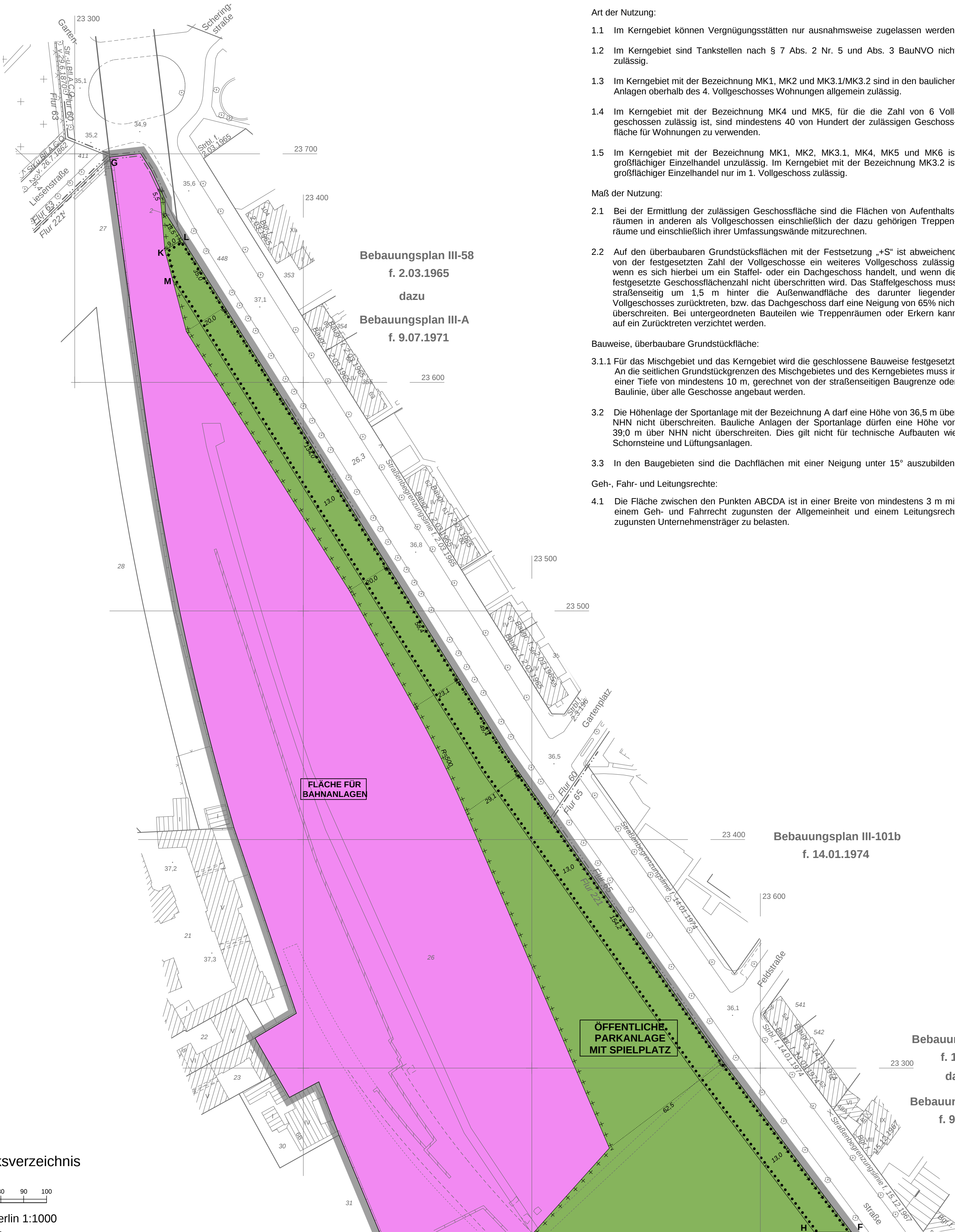
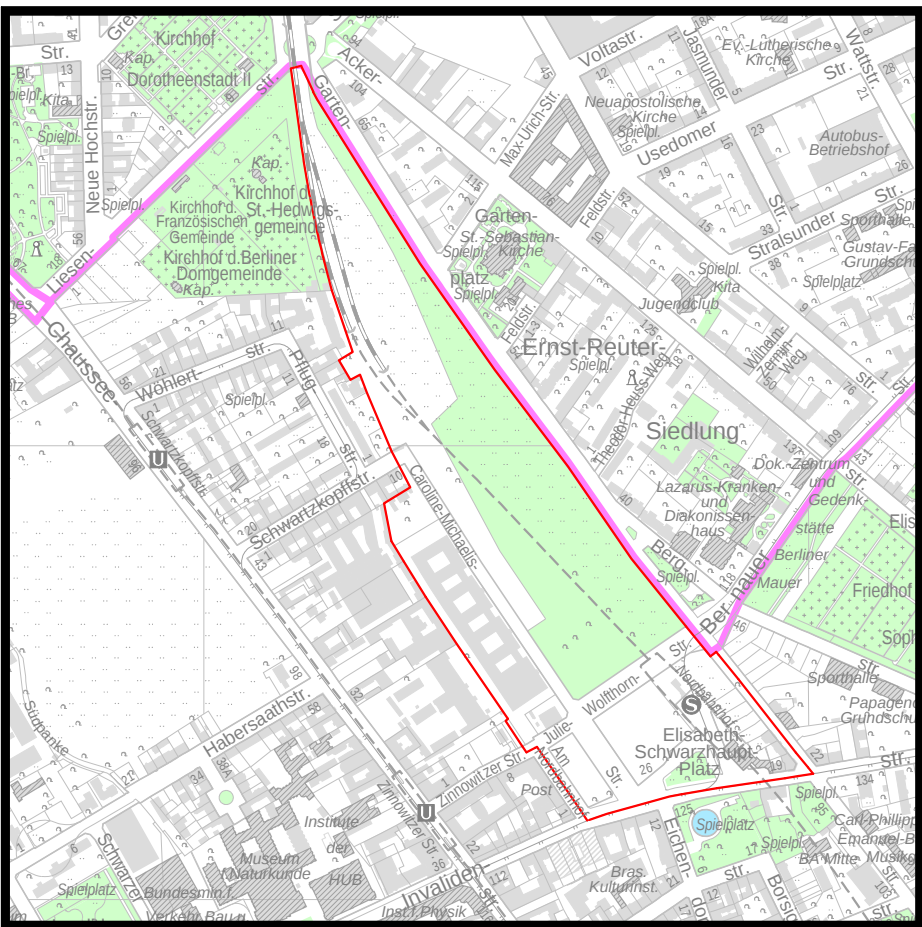


Übersichtskarte 1:10 000



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000
Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
mit ergänzenden Eintragungen
Stand März 2005

I - 52a

(Blatt 1 von 2 Blättern)

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung:

- Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1, MK2 und MK3.1/MK3.2 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK4 und MK5, für die die Zahl von 6 Vollgeschossen zulässig ist, sind mindestens 40 von Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1, MK2, MK3.1, MK4, MK5 und MK6 ist großflächiger Einzelhandel unzulässig. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK3.2 ist großflächiger Einzelhandel nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

Maß der Nutzung:

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazu gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „+S“ ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Staffel- oder ein Dachgeschoss handelt, und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Das Staffelgeschoss muss straßenseitig um 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, bzw. das Dachgeschoss darf eine Neigung von 65% nicht überschreiten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Erkern kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

- Für das Mischgebiet und das Kerngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen des Mischgebietes und des Kerngebietes muss in einer Tiefe von mindestens 10 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie, über alle Geschosse angebaut werden.
- Die Höhenlage der Sportanlage A darf eine Höhe von 36,5 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen der Sportanlage dürfen eine Höhe von 39,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
- In den Baugebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung unter 15° auszubilden. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
- Die Fläche zwischen den Punkten ABCDA ist in einer Breite von mindestens 3 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten Unternehmensträger zu belasten.

Abzeichnung

Immissionsschutz:

- 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 Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Straßenverkehrsfläche:

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten NO und den Punkten EFG ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Begründung auf den Baugrundstücken:

- Im Mischgebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind außerhalb von Vegetationsflächen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.2. zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind außerhalb von Vegetationsflächen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Mischgebiet und im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1, MK3.1/3.2, MK4 und MK5 sind 50 % der Fläche von Flachdächern und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Eine Verpflichtung zur Dachbepflanzung besteht ausnahmsweise nicht, wenn sichergestellt ist, dass pro 50 m² zu begrünende Dachfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, auf dem Baugrundstück gepflanzt wird. Dabei sind außerhalb von Vegetationsflächen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK2 sind mindestens 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind außerhalb von Vegetationsflächen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 95 hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind überwiegend wasser- und luftdurchlässige Oberflächen herzustellen.
- Auf der Fläche HFEIH sowie auf der Fläche KLFHMK ist der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Flächen für Durchwegungen und Erschließungsflächen.

Höhenlage der Grundstücke zum Stadtplatz, Einfriedungen:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK3.1/MK3.2, MK4 und MK5 sind, soweit diese unmittelbar an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzen, als begehbare Flächen in einem Höhenbereich zwischen 35,5 m und 36,0 m über NHN zu befestigen. Eine Einfriedung dieser Teile der Grundstücksflächen ist unzulässig.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 2.02.2000, vom 28.08.2000 geändert am 11.03.2004 und am 11.10.2004 und mit einem Deckblatt vom 7.03.2005 ersetzt in der Zeit vom 16.01.2006 bis (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 11.04.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 28.05.2008
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Bebauungsplan I - 52a

für das Gelände zwischen

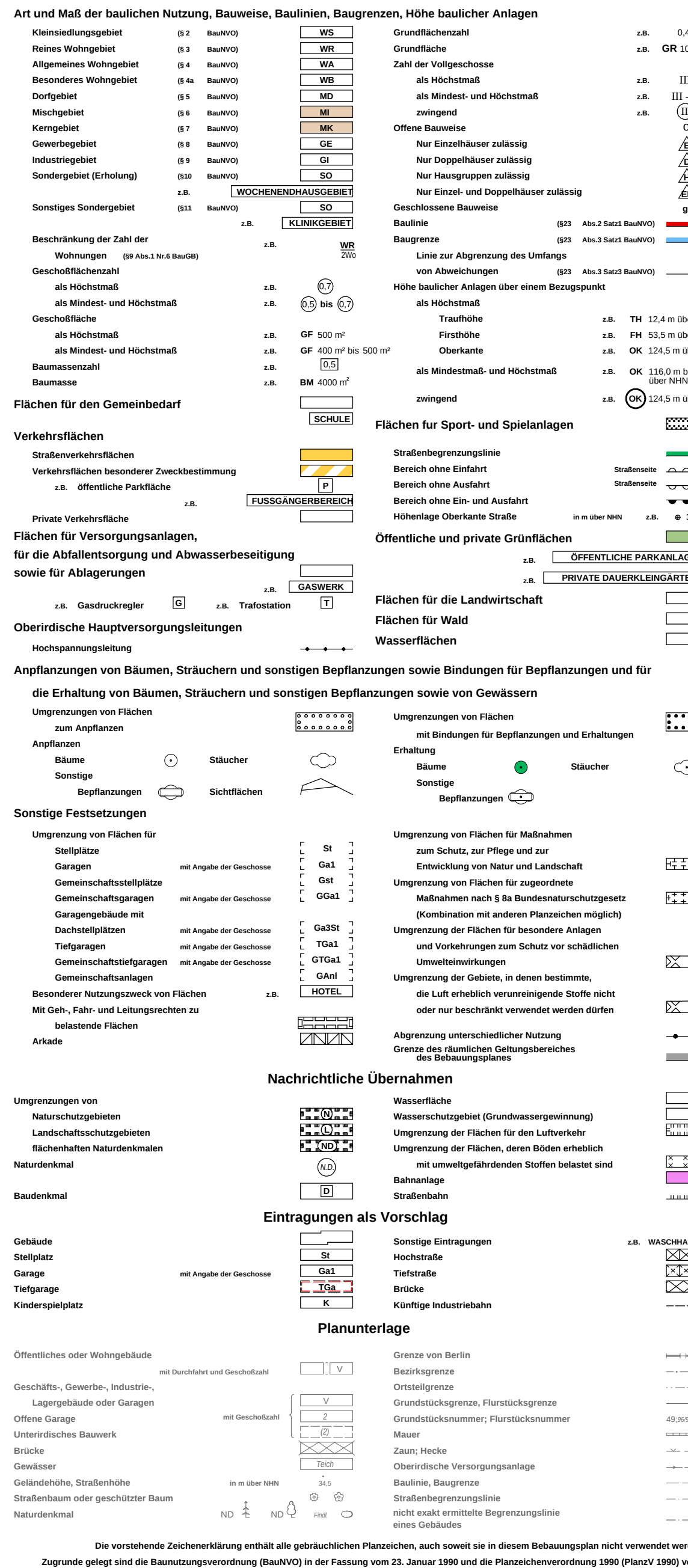
Gartenstraße, Invalidenstraße, Am Nordbahnhof,
Zinnowitzer Straße, der Westgrenze des Geländes
des ehemaligen Nordbahnhofs und der Nord-Süd-S-Bahn

im Bezirk Mitte

(Blatt 1 von 2 Blättern)

Zeichenerklärung

Festsetzungen



Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1980 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 19.11.1999

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Vermessungsamt

Stadtplanungsamt

Dwilling

Flierl

Laduch

Amtsleiter

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.11.1999 bis einschließlich 22.12.1999 mit einem Deckblatt vom 2.02.2000 und Deckblatt vom 28.08.2000 ersetzt in der Zeit vom 25.09.2000 bis einschließlich 25.10.2000, ersetzt in der Zeit vom 11.10.2004 bis einschließlich 11.11.2004 und mit einem Deckblatt vom 7.03.2005 ersetzt in der Zeit vom 16.01.2006 bis einschließlich 30.01.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 02.02.2000, vom 28.02.2000 und vom 07.03.2005 am 16.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 17.02.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Stadtplanungsamt

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.

Bezirksamt Mitte von Berlin

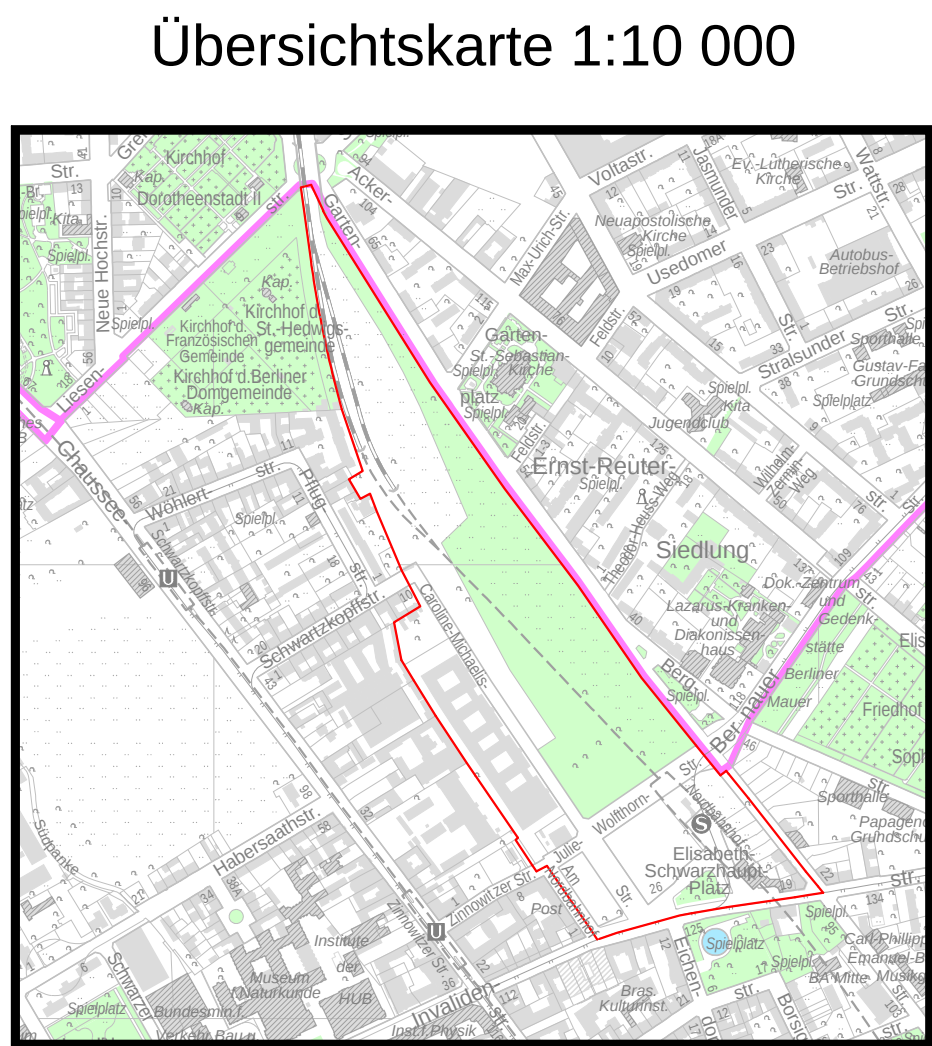
J. Zeller

Dorothee Dubrau

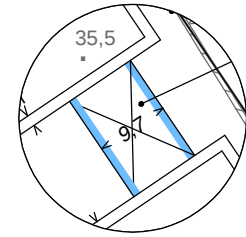
Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 03.05.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 367 verkündet worden.

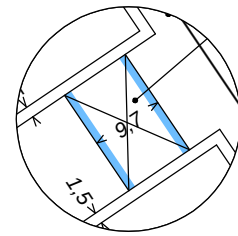


Nebenzeichnung 1



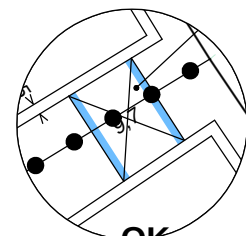
Baugrenzen für das zulässige II.-V. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2



Baugrenzen für das zulässige II.-V. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 3



Baugrenzen für das zulässige II.-V. Vollgeschoss

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
mit ergänzenden Eintragungen
Stand März 2005

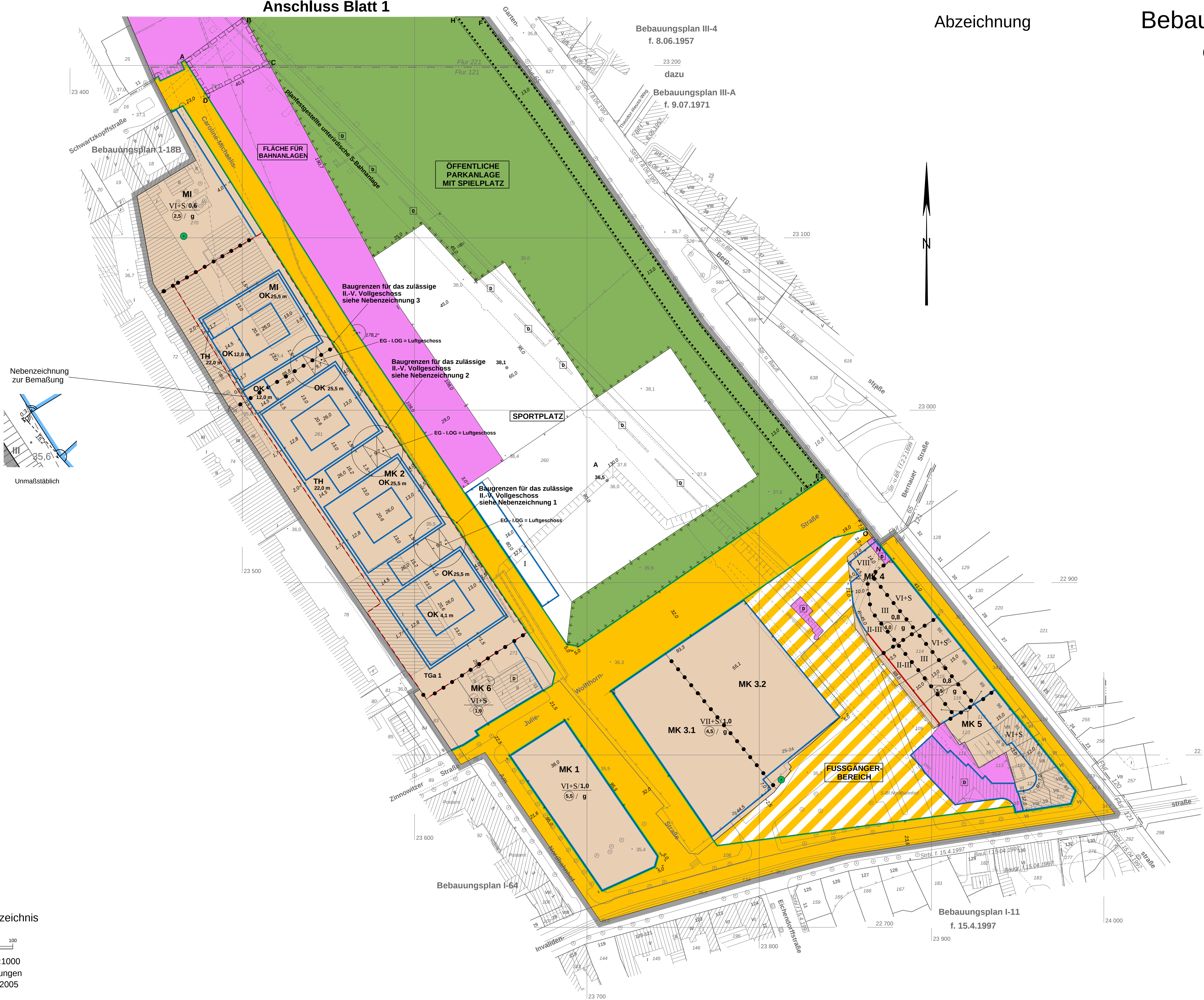
I - 52a (Blatt 2 von 2 Blättern)

Anschluss Blatt 1

Abzeichnung

Bebauungsplan I - 52a

(Blatt 2 von 2 Blättern)



Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 2.02.2000, vom 28.08.2000 geändert am 11.03.2004 und am 11.10.2004 und vom 7.03.2005 geändert am 30.05.2005 und am 5.01.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 11.04.2006 übereinstimmt

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Im Auftrag