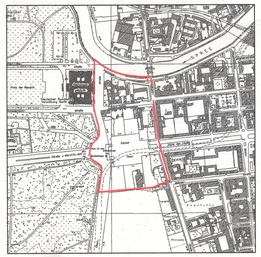
Übersichtskarte 1 : 10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94)

Zeichenerklärung

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Krankenhaus
- Post
- Sport
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Bahnfläche
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober-/unterirdisch
- Tunnellage
- Flughafen
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmzone / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

I - 200 Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand 1993

Koordinatenverzeichnis (Nachrichtlich Übernahme)

Punkt	Y	X
B1	23 318,39	21 251,70
B2	23 320,43	21 232,81
B3	23 209,58	21 220,83
B4	23 207,53	21 239,72
K1	23 191,76	20 922,65
K2	23 332,32	20 937,65
K3	23 188,56	20 884,79
K4	23 336,33	20 899,92
K5	23 425,52	20 927,80
K6	23 289,90	20 997,49
K7	23 296,92	20 932,05
K8	23 300,71	20 896,28
K9	23 298,36	20 917,88
K10	23 345,30	21 035,24
K11	23 352,76	21 036,04
K12	23 345,43	21 034,05
K13	23 352,89	21 034,84
K14	23 366,14	21 178,21
K15	23 167,55	21 170,78
K16	23 306,04	21 185,74
L1	23 390,79	21 038,96
L2	23 374,88	21 037,22
L3	23 322,36	21 031,59
L4	23 374,81	21 098,07
L5	23 362,88	21 096,83
L6	23 316,20	21 091,97
L7	23 349,84	21 235,98
L8	23 154,58	21 213,01
L9	23 167,98	21 255,42
L10	23 349,54	21 331,71
L11	23 324,55	21 331,13
L12	23 284,68	21 334,42
L13	23 325,57	21 001,30
L14	23 327,68	20 981,41
L15	23 313,02	21 121,74
L16	23 310,91	21 141,06
U1	23 358,16	21 255,99
U2	23 359,78	21 237,06
U3	23 169,81	21 216,53
U4	23 167,76	21 235,42
U5	23 127,73	21 319,51
U6	23 168,65	21 318,87
U7	23 168,33	21 291,43
U8	23 127,45	21 291,87
A	23 180,40	21 123,38
B	23 196,73	21 125,15
C	23 198,35	21 110,24
D	23 184,26	21 108,63
E	23 201,36	21 082,53
F	23 187,27	21 081,00
G	23 186,12	21 091,58
H	23 183,73	21 091,32
I	23 183,05	21 097,59
J	23 185,44	21 097,85
K	23 194,36	21 015,16
L	23 208,46	21 016,68
M	23 211,44	20 989,12
N	23 197,34	20 987,59
O	23 187,51	21 078,78
P	23 201,60	21 080,31
Q	23 208,22	21 018,90
R	23 194,12	21 017,38

Koordinatensystem: Soldner Berlin (Netz 88)

Die Änderungen vom 05.05.1995 und vom 17.05.1995 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 25.01.1996 übereinstimmt.

Berlin, den 4. 9. 1996

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Abteilung V
Im Auftrag

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet Bundestag dient vorwiegend der Unterbringung von Bundestagseinrichtungen. Zulässig sind:
- Einrichtungen des Deutschen Bundestages,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen zugelassen werden.

1.2 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schausstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind im Kerngebiet nicht zulässig.

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

1.5 In den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Botschaftseinrichtungen zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zugelassen werden, wenn die durch diese Nutzung beanspruchte Geschoßfläche 25 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreitet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

1.6 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Einrichtungen der Akademie der Künste zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zugelassen werden, wenn die durch diese Nutzung beanspruchte Geschoßfläche 25 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreitet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

1.7 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 3 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Hotels zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des Erdgeschosses Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsnutzungen und Wohnungen zugelassen werden, wenn die durch diese Nutzungen insgesamt beanspruchte Geschoßfläche 25 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreitet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

1.8 In den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 4 und MK 5 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. In den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 4 sind mindestens 20 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.9 In den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 3 und MK 4, die unmittelbar an die Straße Unter den Linden oder an die Wilhelmstraße angrenzen, sind in den Erdgeschossen auf einer Tiefe von 10 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten können nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 1.3 ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Auf den Baugrundstücken kann die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Verpflichtung zur Grundwasserversickerung auf dem Grundstück gemäß textlichen Festsetzung 8.1. bleibt davon unberührt.

2.2 Ein Überschreiten der zulässigen Traufe- bzw. Hauptgesimshöhe ist bis zur zulässigen Oberkante der baulichen Anlage zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die betreffenden Außenwandflächen nicht von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

2.3 Auf der Fläche ABCDA kann ausnahmsweise ein Überschreiten der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 5 m zugelassen werden, wenn es der Rekonstruktion eines historischen Gebäudes dient.

2.4 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen von 54,8 m ÜNN kann unter Maßgabe der textlichen Festsetzung 9.3 ausnahmsweise ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten, z.B. für Fahrstuhlanlagen, zugelassen werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für das Kerngebiet wird als Bauweise festgesetzt:
a) An die seitlichen Grundstücksgrenzen muß in einer Tiefe von 10 m, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, über alle Geschosse herangebaut werden.
b) An die seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht unter Absatz a) dieser Festsetzung fallen, und an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf bis zur zulässigen Oberkante der baulichen Anlage herangebaut werden.

3.2 Für das Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt:
a) An der Ebertstraße und an der Wilhelmstraße muß an die seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 10 m, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, über alle Geschosse herangebaut werden.
b) An die seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht unter Absatz a) dieser Festsetzung fallen, und an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf bis zur zulässigen Oberkante der baulichen Anlage herangebaut werden.

3.3 Bauliche Anlagen auf den Grundstücken an der Clara-Zetkin-Straße sind auch entlang der Baugrenzen bis zur zulässigen Traufe- bzw. Hauptgesimshöhe zulässig, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen unterschritten werden.

3.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Baugrundstücke hinter den Baulinien und Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

3.5 Für die Gebäude auf den Baugrundstücken Pariser Platz 2, 3–4, 5, 5A/6 und 6A kann ein Vortreten von Vorsätzen im Erdgeschoß ausnahmsweise um bis zu 5,5 m vor die platzseitige Baulinie zugelassen werden, wenn die Fläche des vortretenden Bauteils insgesamt 50 m² nicht überschreitet.
Für die Gebäude auf den Baugrundstücken beiderseits der Clara-Zetkin-Straße kann ein Vortreten von Vorsätzen im Erdgeschoß ausnahmsweise um bis zu 5,0 m vor die straßenseitige Baugrenze bzw. Baulinie zugelassen werden, soweit die Pflanzbindung für eine Baumreihe gemäß textlicher Festsetzung 8.3 nicht beeinträchtigt wird.

3.6 Auf der Fläche B1 B2 B3 B4 B1 sind bis zu zwei bauliche Anlagen zur Verbindung zwischen den angrenzenden Gebäuden mit einer Konstruktionshöhe von jeweils maximal 3,0 m und einer Konstruktionshöhe von jeweils maximal 7,0 m zulässig, wenn unter den Verbindungen eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m verbleibt. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Geschoßflächen der Straßenüberbauungen je zur Hälfte dem nördlich und dem südlich angrenzenden Teil des Sondergebietes Bundestag zuzuordnen.

3.7 Die überbaubare Grundstücksfläche CEFGHIJDC ist unterhalb einer Tiefe von 32,0 m Über NN von einer dem Kerngebiet zugehörigen Bebauung freizuhalten. Im von der Bebauung freizuhaltenden Bereich können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Unternehmensträgers der U-Bahn nicht entgegenstehen.

4. Verkehr - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Die Fläche U1 U2 U3 U4 U1 ist mit einem unterirdischen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke beiderseits der Clara-Zetkin-Straße zwischen Ebertstraße und Wilhelmstraße zu belasten, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen und die Pflanzbindung für eine Baumreihe gemäß textlicher Festsetzung 8.3 nicht beeinträchtigt wird.

Die Fläche U5 U6 U7 U8 U5 ist mit einem unterirdischen Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke beiderseits der Ebertstraße zwischen Reichstagufer und Clara-Zetkin-Straße zu belasten, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

4.2 Die Fläche EFOPE und KLQRK sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht wird. Von der Verpflichtung zur Grundwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser verwendet wird.

4.3 Die Fläche S ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Stellplatzbeschränkungen

5.1 Im Sondergebiet Bundestag sind insgesamt höchstens 750 Stellplätze zulässig. Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.

5.2 Im Kerngebiet ist die Zahl der maximal zulässigen Stellplätze wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind höchstens
- 1 Stellplatz je 2 Wohnungen,
- 1 Stellplatz je 4 Beherbergungsräume bei Beherbergungsbetrieben,
- 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze bei Versammlungs- und Gaststätten,
- 1 Stellplatz je 160 m² Geschoßfläche bei Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräumen, sowie anderen Räumen mit erheblichem Besucherverkehr,
- 1 Stellplatz je 300 m² Geschoßfläche bei sonstigen Nutzungen.

Zwischenwerte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.

6. Immissionsschutz

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

6.2 Anflug der Behrenstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 55 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
Gleiches gilt entlang der Wilhelmstraße, entlang der Straße Unter den Linden zwischen den Punkten L1 L2 und L4 L5 sowie entlang der Clara-Zetkin-Straße zwischen den Punkten U2 L7.

Entlang der Ebertstraße zwischen Behrenstraße und Brandenburger Tor müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
Gleiches gilt am Pariser Platz, entlang der Clara-Zetkin-Straße zwischen den Punkten B1 B4 und B2 B3 sowie entlang des Reichstagufers zwischen den Punkten L10 L11.

Entlang des Reichstagufers zwischen den Punkten L11 L12 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
Gleiches gilt am Pariser Platz entlang der Linien L13 L14 und L15 L16.

6.3 Bei Wohnungen, die nicht mindestens über einen Schlafraum verfügen, der nicht ausschließlich zur Straße ausgerichtet ist, ist mindestens ein möglicher Schlafraum mit einer schallgedämpften Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schalldämmverstärkungen gemäß textlicher Festsetzung 6.2 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

6.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an Gebäuden auf den Grundstücken Pariser Platz 1/Ebertstraße 22 und Pariser Platz 2/Ebertstraße 21 konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen S-Bahnerschütterungen durchzuführen. Dabei muß die Dämmwirkung der Maßnahmen insgesamt mindestens 6 dB im Frequenzbereich bis einschließlich 20 Hz und mindestens 10 dB im Frequenzbereich über 20 Hz betragen. Zur Reduzierung der von den planfestgestellten S-Bahnanlagen ausgehenden Schwingungen können ersatzweise auch schwingungsmindernde Maßnahmen mit der vorgenannten Mindestdämmwirkung an den S-Bahnanlagen durchgeführt werden.

7. Begrünung auf den Baugrundstücken

7.1 Nicht überbaute unterirdische Garagen sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken; diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestdeckung von Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn konstruktive Gründe dies erfordern.

7.2 Die Außenwandflächen von Innenhöfen, ausgenommen Fensterflächen und technische Einrichtungen, sind zu mindestens 50 vom Hundert mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

7.3 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auf 1– und 2–geschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Das auf den einzelnen Grundstücken, ausgenommen auf Befestrichflächen, anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das auf den Befahrflächen anfallende Regenwasser darf nicht unbehandelt versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ausreichend dimensionierte Wasserzwischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Auf die Anlage von Wasserzwischenspeichern und Sickergruben kann verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert kann abgesehen werden, wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser verwendet wird.

8.2 Die Grünfläche – öffentliche Uferpromenade – ist als Uferpromenade mit mindestens einer Reihe standortgerechter Großbäume anzulegen.

8.3 Auf der nördlichen Seite der Clara-Zetkin-Straße und auf der westlichen Seite der Wilhelmstraße zwischen Marschallbrücke und der Straße Unter den Linden sind Straßenbäume in Reihe zu pflanzen.

8.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Platzfläche – östlich des Reichstagsgebäudes ist zu mindestens 50 vom Hundert in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9. Gestaltungsregelungen

9.1 Die an den Pariser Platz und die an die Straße Unter den Linden angrenzenden Fassaden müssen auf einer Höhe zwischen 5,4 m und 6,0 m über dem Niveau des angrenzenden Gehweges eine horizontale Fassadengliederung aufweisen. Hierzu ist die untere Fassadenfläche durch einen Wechsel des Materials, der Oberflächenstruktur oder der Farbe, durch plastische Gliederungselemente oder andere gestalterische Mittel mit gleicher Wirkung gegen die darüberliegende Fassadenfläche abzusetzen.
Die an die Straße Unter den Linden angrenzenden Fassaden müssen eine zusätzliche Horizontalgliederung aufweisen, die das letzte Geschoß unterhalb der Traufkante bzw. des Hauptgesimses deutlich oblesbar gegen die darunterliegende Fassadenfläche absetzt.

9.2 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke mit einer zulässigen Traufe- bzw. Hauptgesimshöhe von 51,5 m über NN dürfen Geschosse oberhalb dieser Höhe nur
- als Dachgeschoß mit einer maximalen Dachneigung von 75° oder
- als Stoffgeschoß, das mindestens 80 cm hinter die Baulinie zurückgesetzt ist,

ausgebildet werden.
Auf den Teilflächen der Baugrundstücke mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlage von 54,8 m über NN, ausgenommen auf der Fläche ABCDA, sind Dachaufbauten nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Bauteile weder vom Pariser Platz noch vom Platz vor dem Brandenburger Tor aus der Fußgängerperspektive (d.h. 1,8 m über dem Gehweg) sichtbar sind.
Gleiches gilt auf den Flächen CEFGHIJDC und KLMNK.

9.4 Die an den Pariser Platz und die an die Straße Unter den Linden angrenzenden Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 50 vom Hundert der Fassadenfläche nicht überschreiten. Gleiches gilt für die Fassaden in dem Abschnitt der Ebertstraße mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlage von 51,5 oder 54,8 m über NN.

9.5 Bei den Fassaden der Gebäude auf den Flächen CEFGHIJDC und KLMNK sind Fassadenöffnungen mit einer Größe von jeweils mehr als 20 m² unzulässig.
Bei den Fassaden, die nördlich, östlich oder südlich an den Pariser Platz oder die an die Straße Unter den Linden angrenzen, sind Fassadenöffnungen mit einer Größe von jeweils mehr als 40 m² unzulässig.
Am Pariser Platz dürfen Öffnungen von Gebäudeeinfahrten eine Breite von jeweils 4,0 m nicht überschreiten.

9.6 In den Fassaden, die an den Pariser Platz, an die Straße Unter den Linden oder an den Abschnitt der Ebertstraße mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlage von 51,5 oder 54,8 m über NN angrenzen, sind verspiegelte Fenster unzulässig.

9.7 Die an den Pariser Platz und die an die Straße Unter der Linden angrenzenden Fassaden sind in Stein mit stumpfer Oberfläche oder in Gottputz auszuführen; sie sollen eine am Brandenburger Tor orientierte Farbgebung zwischen Gelb, hellem Ocker und Grau aufweisen. Gleiches gilt für die an die Ebertstraße und die an das Brandenburger Tor angrenzenden Fassaden der Gebäude auf den Flächen CEFGHIJDC und KLMNK.

9.8 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, ausgenommen an der Wilhelmstraße, gelten folgende Beschränkungen für Werbeanlagen:
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig, und zwar nur an der Stätte der Leistung.
- Werbeanlagen dürfen die Gesamtansicht prägende architektonische Gliederungen nicht überschneiden.
- Werbeanlagen mit farbigem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- Werbeschriften sind aus Einzelbuchstaben ohne Grundplatte zusammenzusetzen und waagerecht anzuordnen. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf 50 cm nicht überschreiten.
- Sonstige Werbezeichen wie Symbole und Schilder sind nur bis zu einer Größe von jeweils 1,5 m² zulässig.

10. Geometrische Bestimmung von Punkten, Linien und Flächen

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Verzeichnis der Koordinaten der in Plan und Text benannten Punkte und der mittels dieser Punkte definierten Linien, Flächen und Räume. Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße sind Bestandteil der Festsetzungen. Im Falle einer Abweichung zwischen Koordinaten und Maßangaben gelten die Koordinatenpunkte bzw. die durch solche Punkte definierten Linien, Flächen und Räume.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der Verordnung Über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der zugehörigen Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel" vom 17. Juni 1993 (GVBl. S. 267 ff.) förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.3 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste standortgerechter BBume vom 25. Juli 1994 empfohlen.

Bebauungsplan I-200

für das Gelände zwischen Spree, Wilhelmstraße, Verlängerung der Behrenstraße und der Bezirksgrenze zwischen Tiergarten und Mitte

im Bezirk Mitte

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- 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. WOCHENEND-HAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) — SO
  - z.B. BUNDESTAG
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WE
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — z.B. 0,9
- Grundflächenzahl als Höchstmaß und Mindest- und Höchstmaß — z.B. 0,9 (4,5)
- Geschoßfläche als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
- Geschoßfläche als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400m² bis 500 m²
- Baumassenzahl — z.B. 10
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³
- Grundfläche — z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z.B. III
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. II–V
- zwingend — z.B. IV
- 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 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 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 13,5m über Gehweg
  - Hauptgesimshöhe z.B. HGH 16,5m über NN
  - Oberkante z.B. OK 15,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 14,5m bis 15,5m über NN
  - zwingend z.B. OK 15,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. Gasdruckregler
- z.B. Trafostation
- z.B. BANKREI

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
  - Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
  - Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Garagengeschosse mit Angabe der Geschosse
- Dachstellplätze
- Tiefgaragen
- Gemeinschaftstiefgaragen
- Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
  - z.B. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abrücke

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für zugordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Naturschutzgebieten
- Landschaftsschutzgebieten
- flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal
- Baudenkmal
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserabfluß
- Umgrenzung der Flächen „deren Böden erheblich