Bebauungsplan I-202 b

für das Gelände zwischen Hannah-Ahrendt-Straße, Wilhelmstraße, Voßstraße und Ebertstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Übersichtskarte 1:10000

* Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 11. Oktober 2007 – OVG 2 A 2.07 gilt:

Der Bebauungsplan I-202b vom 3. Juli 2006 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, verkündet am 15. Juli 2006 (GVBl. S. 794) wird für unwirksam erklärt, hinsichtlich der textlichen Festsetzung 1.7, sowie hinsichtlich der der Wilhelmstraße zugewandten Baugrenze im Gebiet WA2 in Höhe der Hausnummer 89 soweit diese eine hofartige Ausspannung darstellt.

Textliche Festsetzungen:

Die Überschriften (mit einstelliger Ordnungszahl) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Vertretungen der Bundesländer. Zulässig sind
- Vertretungen der Bundesländer beim Bund.

Ausnahmsweise können
- landesnahe Einrichtungen
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Wohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- kleine Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

auf bis zu 20 v.H. der zulässigen Geschossfläche zugelassen werden, wenn dies nach Art und Umfang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar ist.

1.2 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Im Kerngebiet sind auf den Grundstücken mindestens 20 v.H. der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.5 Im Kerngebiet sind im Sondergebiet können im Einzelfall ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 55,5 m über NHN und technische Aufbauten wie Antennen und Sendemaste bis zu einer Höhe von 57,0 m über NHN zugelassen werden.

1.6 Im Sondergebiet ist abweichend vom festgesetzten Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen je Landesvertretung ein Fahnenmast als Dachaufbau bis zu einer Höhe von 61,0 m über NHN zulässig.

*1.7 Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Obergeschossen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise

2.1 Im Sondergebiet kann entlang der Straße In den Ministergärten für Vordächer bis zu einer Breite von 24,0 m ein Vortreten von der Baugrenze bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet und im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und (ausgenommen die Flächen A, E und F) Stellplätze unzulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet und im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen (im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3.3 (weggefallen)

3.4 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Schulsportanlagen" ist ein eingeschossiges Funktionsgebäude zulässig. Die Grundfläche des Funktionsgebäudes darf 250 m² nicht überschreiten.

3.5 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Schulsportanlagen" ist auch eine Nutzung für außerschulische Spielzwecke zulässig.

3.6 Auf der Fläche U7/U8/U9/U10/U7 ist eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt zulässig.

3.7 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

4.2 Die Flächen G, H, I und K sind mit säulenartig wachsenden Bäumen der Art Quercus robur "Fastigiata" (Säulen-Eiche) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in einer Reihe in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Abpflanzung und geschlossenen Raumkante entsteht. Auf der Fläche G sind mindestens 27 Bäume, auf der Fläche I 11 Bäume und auf den Flächen H und K zusammen mindestens 35 Bäume derselben Größe anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

4.3 Auf den Flächen G, H und I sind die Bäume mit Sträuchern zu unterpflanzen.

4.4 Auf den Flächen I, J und K ist straßenseitig eine Hecke einheitlichen Art anzulegen.

4.5 (weggefallen)

4.6 (weggefallen)

4.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Weitergehende Verpflichtungen nach der Baumschutzverordnung Berlin bleiben unberührt.

4.8 Im Kerngebiet und im Sondergebiet ist je 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Weitergehende Verpflichtungen nach der Baumschutzverordnung Berlin bleiben unberührt.

4.9 Im allgemeinen Wohngebiet sind 50 v.H. der den Blockinnenbereichen zugewandten Außenwandflächen baulicher Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

4.12 (weggefallen)

4.13 Im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet und im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich hindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.14 Auf den Straßenverkehrsflächen der Ebertstraße, der Voßstraße, der Straße In den Ministergärten und der Gertrud-Kolmar-Straße sind zusammen mindestens 155 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO2), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramme Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

5.2 Im Kerngebiet und im Sondergebiet sind an Gebäuden, die Fundamente in einem Bereich bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie entlang der Ebertstraße haben, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der von S-Bahn-Verkehr ausgehenden und über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen vorzunehmen. Die Dämmwirkung der Maßnahmen muss im Frequenzbereich von 10 bis 35 Hz insgesamt mindestens 10 dB, im Frequenzbereich über 35 Hz insgesamt mindestens 20 dB, bei Gebäuden ohne Wohnnutzung insgesamt mindestens 15 dB betragen. Dies gilt nicht, wenn schwingungsmindernde Maßnahmen an den S-Bahn-Anlagen mit derselben Mindestdämmwirkung erfolgen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für das Elektrizitätsnetz zuständigen Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

6.2 (weggefallen)

6.3 (weggefallen)

6.4 Die Flächen E, F und Z sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

HINWEISE:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches und den zugehörigen Anbaustungsgebieten zur Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel".

2. (weggefallen)

3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste 1 empfohlen.

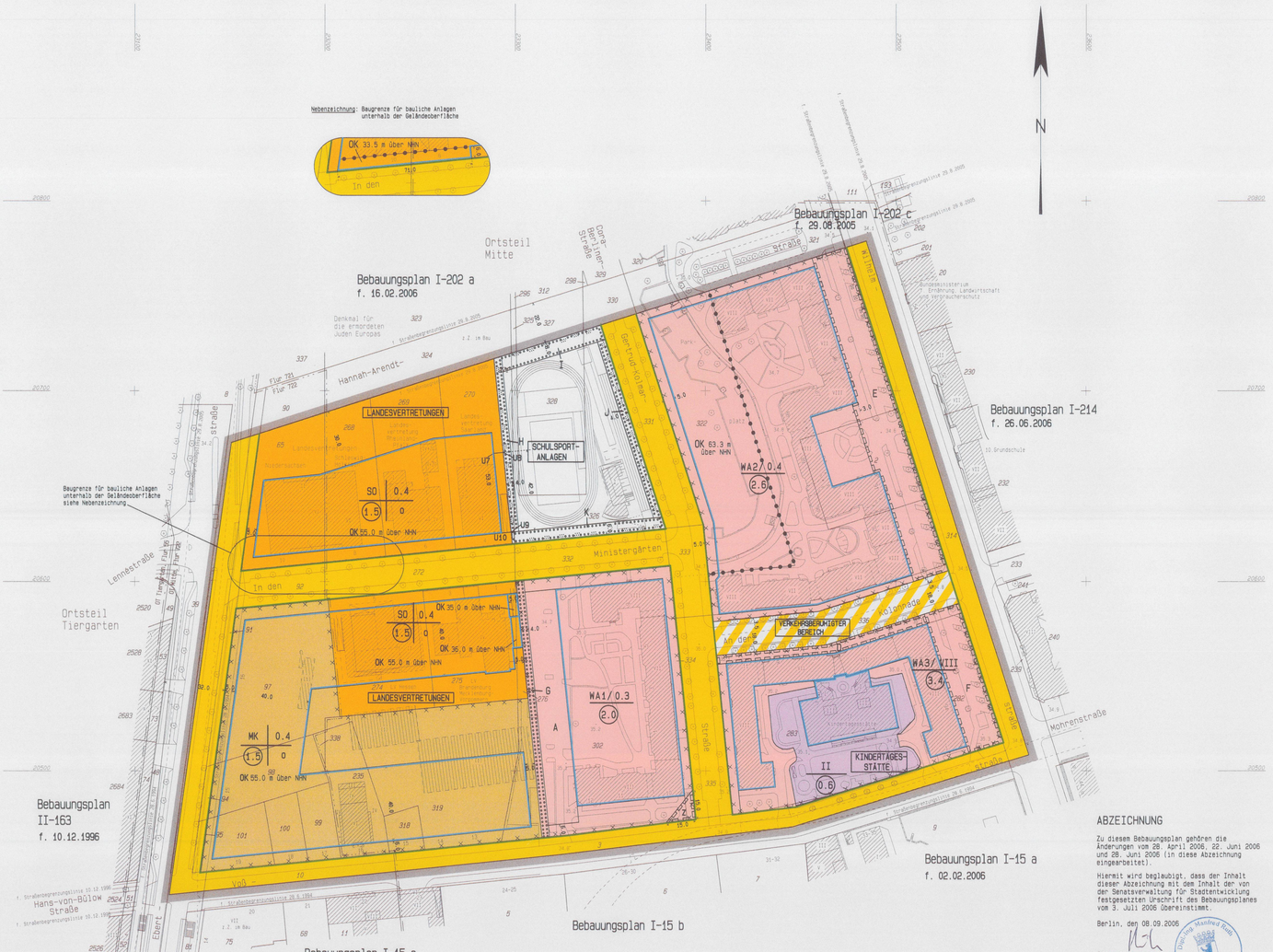
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.

5. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.7 und Nr. 4.8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste 3 empfohlen.

6. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4.14 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste 4 empfohlen.

7. Im Kerngebiet und im Sondergebiet in einem Bereich bis zu 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie entlang der Ebertstraße kann der Einbau von schwimmenden Estrichen in den Gebäuden zu störenden Lärmgeräuschen führen.

8. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht Handlungsbedarf, wenn Grabungen, Aushub oder ähnliche Verrichtungen des Bodens vorgenommen werden. Auf den gekennzeichneten Flächen in allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet besteht der Handlungsbedarf bei Bodenverrichtungen in der Regel erst bei Erreichen einer Tiefe von 0,30 m unter der Oberkante Gelände.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) — MK
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) — WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) — MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI
- Ferngebiet (§ 7 BauNVO) — MFG
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) — GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) — GI
- Sondergebiet (Erholung) — SO
- z.B. HOCHSCHULPROFESSORENWOHNHEIM
- Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) — SO
- z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 4a Abs.1 W.d BauNV) — WE
- z.B. WE
- Geschoßflächenzahl
- als Höchstmaß — 0.4
- z.B. 0.4
- als Mindest- und Höchstmaß — 0.8 - 1.2
- z.B. 0.8 - 1.2
- Geschoßzahl
- Höchstmaß — III
- z.B. III
- als Mindest- und Höchstmaß — II - IV
- z.B. II - IV
- Baumassenzahl — 8.0
- z.B. 8.0
- Baumasse — BM 450m³
- z.B. BM 450m³
- zwingend — IV
- Offene Bauweise — o
- Nur Einzelhäuser zulässig — E
- Nur Doppelhäuser zulässig — D
- Nur Hauptgruppen zulässig — H
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig — ED
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie — (NOR Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze — (NOR Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Kennzeichnung des Anfangs von Abweichungen — (NOR Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß — TH 12.m über Gehweg
- z.B. TH
- Firsthöhe — FH 15.5 m über NHN
- z.B. FH
- Dachkante — OK 14.5 m über NHN
- z.B. OK
- als Mindest- und Höchstmaß — OK 13.5m bis 15.5m
- z.B. OK 13.5 - 15.5
- zwingend — OK 14.5 m über NHN
- z.B. OK 14.5

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. LANDESVERTRETUNGEN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- z.B. öffentliche Parkfläche — Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- z.B. FUSSGÄNGERBEREICH — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
- Private Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE GARTENFLÄCHEN

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

- z.B. UMSPANNERW
- z.B. Gasdruckregler — z.B. Trafostation

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und für die Erhaltung
- Anpflanzen von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kompensation 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 von Flächen, deren Bebauung freiwillenden Flächen
- Abrade — Abrategie bei Festsetzungen (in Meter über NHN)
- z.B. ab 35.1
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- z.B. BESONDERE NUTZUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze — ST
- Garagen — GA
- Gemeinschaftsstellplätze — GGST
- Gemeinschaftsgaragen — GGGA
- mit Angabe der Geschosse
- Garagengeschosse mit Dachaufbauten — GA 3 DG
- Tiefgaragen — TGA 1
- Gemeinschaftstiefgaragen — GGTGA 1
- Gemeinschaftsanlagen — GAGS

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bannmeilge
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz
- Garage
- Tiefgarage
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude — mit Geschossen und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NHN
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Sonnenuhr
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnamen
- z.B. 66/8 Flur 12
- Grundstücksnummer
- z.B. 456
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante, topographische Begrenzungslinie
- Zaun, Hecke
- Böschung

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 (PlanzV 1990) vom 18.December 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 23. Januar 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat II B

gez. A. Schoen

Referatsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.01.2006 bis einschließlich 24.02.2006 mit neuem Plandokument erneut öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin mit Beschluss vom 29.06.2006 erhalten.

Berlin, den 30.06.2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung II

gez. Lolkewski

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 3. Juli 2006

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Ingeborg Junge

Senatorin

Die Verordnung ist am 15. Juli 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 794 verkündet worden.

ABZEICHNUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Änderungen vom 28. April 2006, 22. Juni 2006 und 28. Juni 2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass den Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgesetzten Urschrift des Bebauungsplanes vom 3. Juli 2006 übereinstimmt.

Berlin, den 08.09.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

gez. H. Zech

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

I-202 b

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

Planunterlage: Flurkarte 1:1000
Stand: September 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.