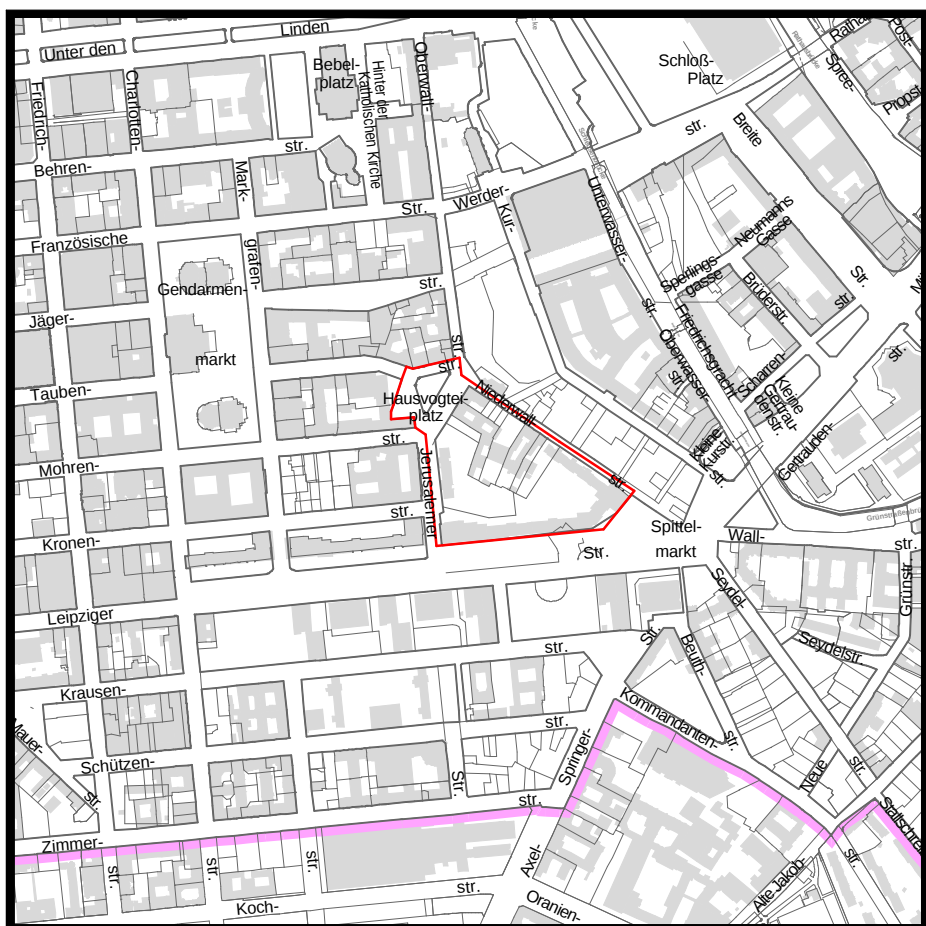


Übersichtskarte 1:10 000

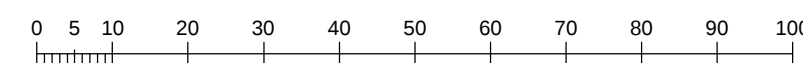


Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im besonderen Wohngebiet sind mit Ausnahme der Fläche D, E, F, G, D oberhalb des dritten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. In der Fläche D, E, F, G, D sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- In den Kerngebieten sind Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- In den Kerngebieten und im besonderen Wohngebiet können Vergnügungstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einrichtungen wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- und ähnliche Vorführungen sind nicht zulässig.
- In den Kerngebieten können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet MK 1 sind in Gebäuden mindestens 30 vom Hundert und in den Kerngebieten MK 3 und MK 4 in Gebäuden mindestens 25 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
- Im Kerngebiet MK 1 sind in der Fläche H, I, J, K, L, M, H oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Gehweg festgesetzt.
- In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 sowie im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante keine Bebauung zulässig, die in einem Winkel von maximal 60 Grad gemessen an der vorderen Baulinie zurückgesetzt ist.
- In den Kerngebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl, und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Im besonderen Wohngebiet sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen unzulässig. In der Fläche N, O, P, Q, R, S, N sind darüber hinaus Stellplätze unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten T und U ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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 (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
- Auf der Fläche N, O, P, Q, R, S, N sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den Kerngebieten MK 1, MK 4 und MK 5, im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm anzupflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1, MK 4 und MK 5 und im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 50 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der BauNVO.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Außenwandflächen mit einer Breite von mehr als 3,0 m sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Auf den Flächen B und C mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Grundstücks Jerusalemer Straße 10 (Kindertagesstätte) zu belasten.
- Die Flächen A.1 und A.2 (Arkaden) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade muss eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m haben.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000



I - 204

Planunterlagen: ALK - Berlin 1:1000
Stand Januar 2005

Abzeichnung

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet in Teilen den öffentlichen Verzeichnisse der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin / Stand 15. Mai 2001) aufgeführten Denkmalbereich (Ensemble) Gendarmenmarkt 1 - 6.

Im Geltungsbereich liegen des weiteren die im Folgenden aufgeführten Baudenkmale

-Hausvogteiplatz 12, Geschäftshaus

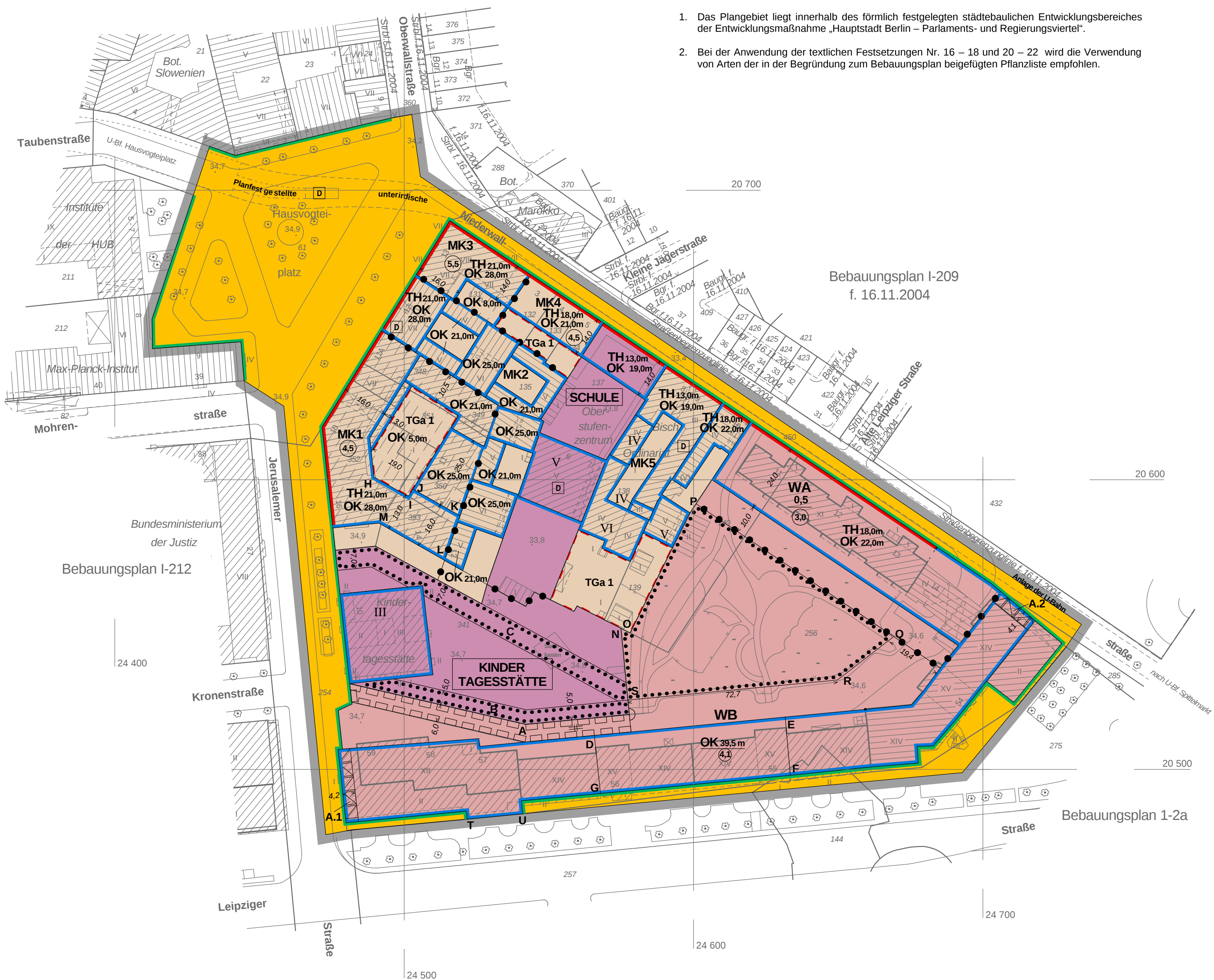
-Hausvogteiplatz, U-Bahnhof Hausvogteiplatz

-Niederwallstraße 6 - 7, Gemeindegalerie

-Niederwallstraße 8 - 9, Kongregation der Grauen Schwestern

Hinweise

- Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“.
- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16 – 18 und 20 – 22 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 06.06.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 10.09.2006
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Bebauungsplan I-204

für die Grundstücke

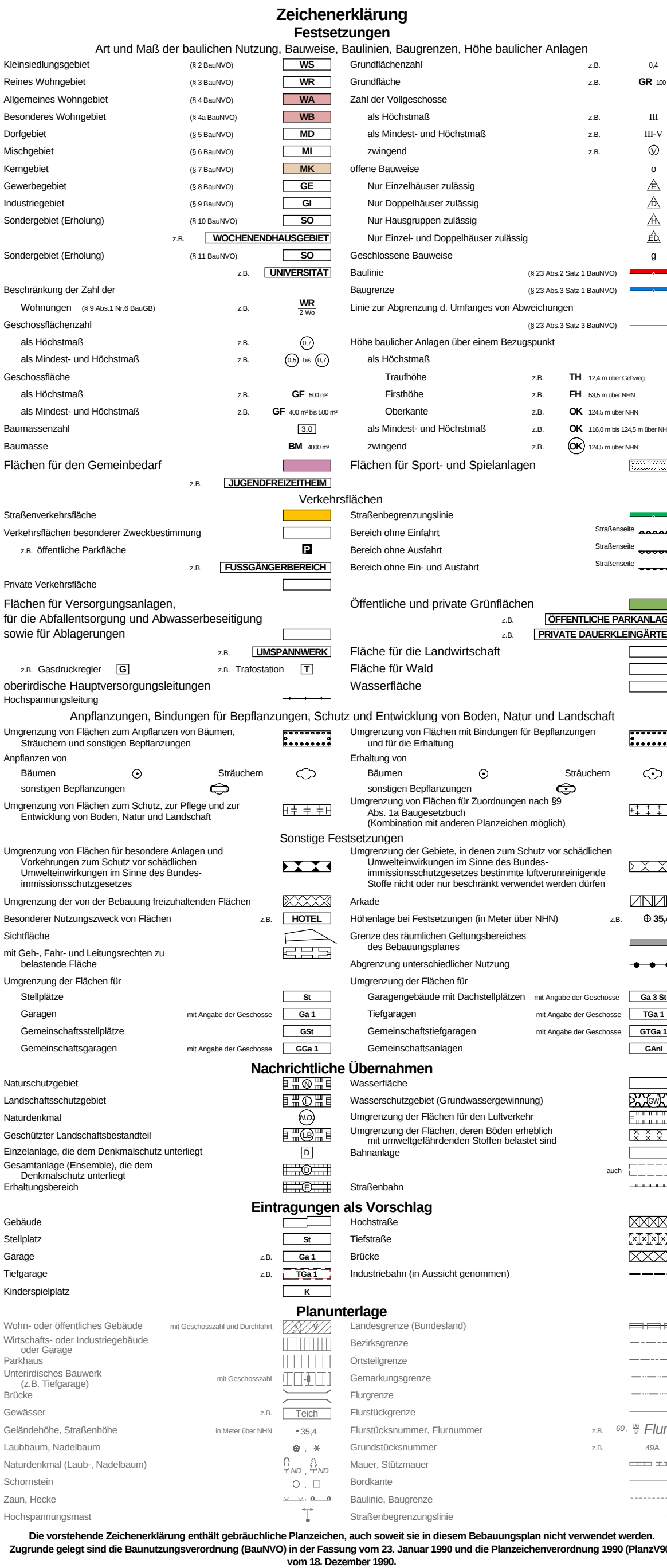
Hausvogteiplatz 10-13, Niederwallstraße 3-14,

Leipziger Straße 54-59 und Jerusalemer

Straße 10/16 sowie für Teilflächen

des Hausvogteiplatzes und der Leipziger Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Aufgestellt: Berlin, den 30.05.2005

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung

Vermessungsamt

Williamowski

Amtsleiter

Amt für Planen und Genehmigen

Fachbereich Stadtplanung

i.V. Klette

Amtsleiter

D. Dubrau

Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde

in der Zeit vom 20.06.2005 bis einschließlich 20.07.2005 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksordnungsversammlung hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt

vom 04.11.2005 am 16.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 21.02.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung

Amt für Planen und Genehmigen

i.V. Klette

Amtsleiter

J. Zeller

Bezirksbürgermeister

Die Verordnung ist am 24.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 587 verkündet worden.

Berlin, den 06.06.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksstadträtin

D. Dubrau