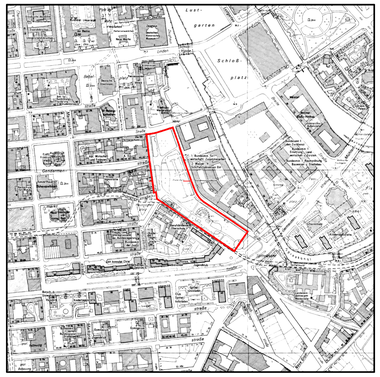
Bebauungsplan I-209

für das Gebiet zwischen Werderstraße, Werderschem Markt, Kurstraße, südwestlicher Verlängerung der Kleine Kurstraße, Niederwallstraße, Hausvogteiplatz, Oberwallstraße sowie für die Oberwallstraße zwischen Hausvogteiplatz und Werderstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Übersichtskarte 1: 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind im dritten bis fünften Vollgeschoss die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet können im dritten bis fünften Vollgeschoss die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.2, WA 3.4 und WA 3.8 können im zweiten Vollgeschoss die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und einer Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Decke des festgesetzten obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Treppenhäuser bzw. Fahrstuhlschächte dienen.

5. Im Mischgebiet können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² und einer Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Decke des festgesetzten obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Treppenhäuser bzw. Fahrstuhlschächte dienen.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen CDEFC und GHJKG Garagen und Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

10. 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 (SOx), Stickoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/ TJ/) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Niederwallstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U- Bahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

12. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° und einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Belichtungsflächen und Dachterrassen.

13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; dies gilt auch für Tiefgaragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

14. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2.1, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5, WA 3.4 und WA 3.8 ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt 29.03.2004

Ruth

ÖbVI

1) Geändert am 16.06.2004
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IIB
A. Schoen

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 16. November 2004 übereinstimmt.

Berlin, den 01.03.2005
ÖbVI Harald Zech und Manfred Ruth

Ruth

ÖbVI

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.	WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
	z.B.	UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B.	WR ZWo
Geschoßflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	(0,7)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0,5) bis (0,7)
Geschoßfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	3,0
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III - V
zwingend	z.B.	(V)
Offene Bauweise		o
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- u. 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	12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B. FH	53,5 m über NHN
Oberkante	z.B. OK	124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK	119,0 m bis 124,0 m über NHN
zwingend	z.B. (OK)	124,5 m über NHN
Flächen für Sport und Spielanlagen		

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
z.B. Öffentliche Parkfläche		P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. UMSPANNWERK

z.B. Gasdruckregler (G) z.B. Trafostation (T)

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen — z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Flächen 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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination 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 der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL

Sichtfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzungen von Flächen für

Stellplätze		St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa 1

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Arkade

Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für

Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Tiefgaragen		TGa
Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GtGa 1
Gemeinschaftsanlagen		GAnl

Nachrichtliche Übernahme

Naturschutzgebiet		N
Landschaftsschutzgebiet		L
Naturdenkmal		N.D.
Geschützter Landschaftsschutzbestandteil		LB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		(D)
Erhaltungsbereich		E
Wasserfläche		
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Bahnanlage		
U-Bahn (unterirdisch)		
Strassenbahn		

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	z.B.	Ga 1
Tiefgarage	z.B.	TGa 1
Kinderspielplatz		K
Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
Industriebahn (in Aussicht genommen)		
gepl. Standort Brunnen		

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		
Parkhaus		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	
Brücke		
Gewässer	z.B.	Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN z.B.	35,4
Laubbaum, Nadelbaum		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D. N.D.
Schornstein		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		
Landesgrenze (Bundesland)		
Bezirksgrenze		
Ortsteilgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	49, 49/5 Flur 10
Grundstücksnummer	z.B.	49A
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
Baulinie, Baugrenze		
Straßenbegrenzungslinie		

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.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 01. April 2004
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat II B

A. Schoen

Referatsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.04.2004 bis einschließlich 05.05.2004 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 17.06.2004 erhalten.

Berlin, den 18. Juni 2004
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat II B

A. Schoen

Referatsleiterin

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

Berlin, den 16. November 2004
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Junge-Reyer

Senatorin

Die Verordnung ist am 14. Dezember 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 498 verkündet worden.

I-209 Maßstab 1 : 1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m)

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: Februar 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis