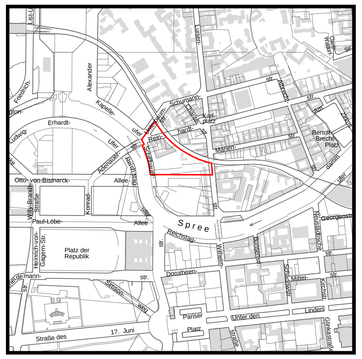
## Übersichtskarte 1:10 000




N

Textliche Festsetzungen
Die Überschriften im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht zulässig.

1.3 Das Sondergebiet Bundestag dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Bundestages. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind. Zulässig sind:
- Einrichtungen des deutschen Bundestages
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Sondergebiet und im Kerngebiet südlich der Reinhardtstraße ist oberhalb der zulässigen Traufhöhe ein Satteldach mit einer Neigung nicht steiler als 60° zulässig. Staffelgeschosse, deren Höhenabschluss hinter der 60°- Linie zurückbleibt, sind ebenfalls zulässig. Die Begrenzung durch die 60°- Linie gilt nicht für Attiken, Terrassen- oder Balkonbrüstungen bis zu 1,4 m Höhe über dem Schnittpunkt.

2.2 Im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße sind Attiken, Terrassen- oder Balkonbrüstungen bis zu 1,4 m Höhe oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

2.3 Die Gebäude einschließlich aller ihrer Bauteile dürfen eine Höhe von 66,0 m über NHN in den Kerngebieten, von 30,0 m über Gehweg im Sondergebiet nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Im Kerngebiet südlich der Reinhardtstraße kann entlang des Schiffbauerdamms oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Bauteilen bis zu 20,0 m Breite ausnahmsweise zugelassen werden; die Ausladung darf höchstens 1,5 m betragen. In den Kerngebieten und im Sondergebiet ist entlang Reinhardtstraße, Schiffbauerdamm, künftiger Nordallee und Luisenstraße das Vortreten von Vordächern bis zu 2,5 m ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

3.2 Im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße kann entlang der Reinhardtstraße zwischen den Punkten A und B sowie entlang der Unterbaumstraße zwischen den Punkten C und D im 5., 6. und 7. Vollgeschoss ein Vortreten von Bauteilen wie Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden; die Ausladung darf höchstens 1,5 m betragen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies gilt nicht für die festgesetzten Arkaden in der Unterbaumstraße.

5. Stellplätze

5.1 Im Sondergebiet sind 750 Stellplätze in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
Für Behinderte und Dienstwagen des Bundestages können weitere Stellplätze auch oberirdisch ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm gepflanzt wird.

5.2 Im Kerngebiet nördlich der Reinhardtstraße ist je 120 $m^2$ Nutzfläche höchstens ein Stellplatz in Tiefgaragen zulässig. Im Kerngebiet südlich der Reinhardtstraße sind höchstens 250 Stellplätze in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Die Fläche L (Leitungen) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

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

7.1 Der Schiffbauerdamm ist zweireihig mit Bäumen zu bepflanzen.

7.2 Im Kerngebiet sind die Außenwandflächen von Innenhöfen, ausgenommen Fensterflächen, zu mindestens 25% mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

7.3 Im Kerngebiet sind Flachdächer von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, intensiv zu begrünen. Sonstige Flachdächer im Kerngebiet, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen vollständig extensiv zu begrünen. Als Flachdächer gelten alle Dächer bis zu einer Neigung von einschließlich 15°.

8. Immissionsschutz

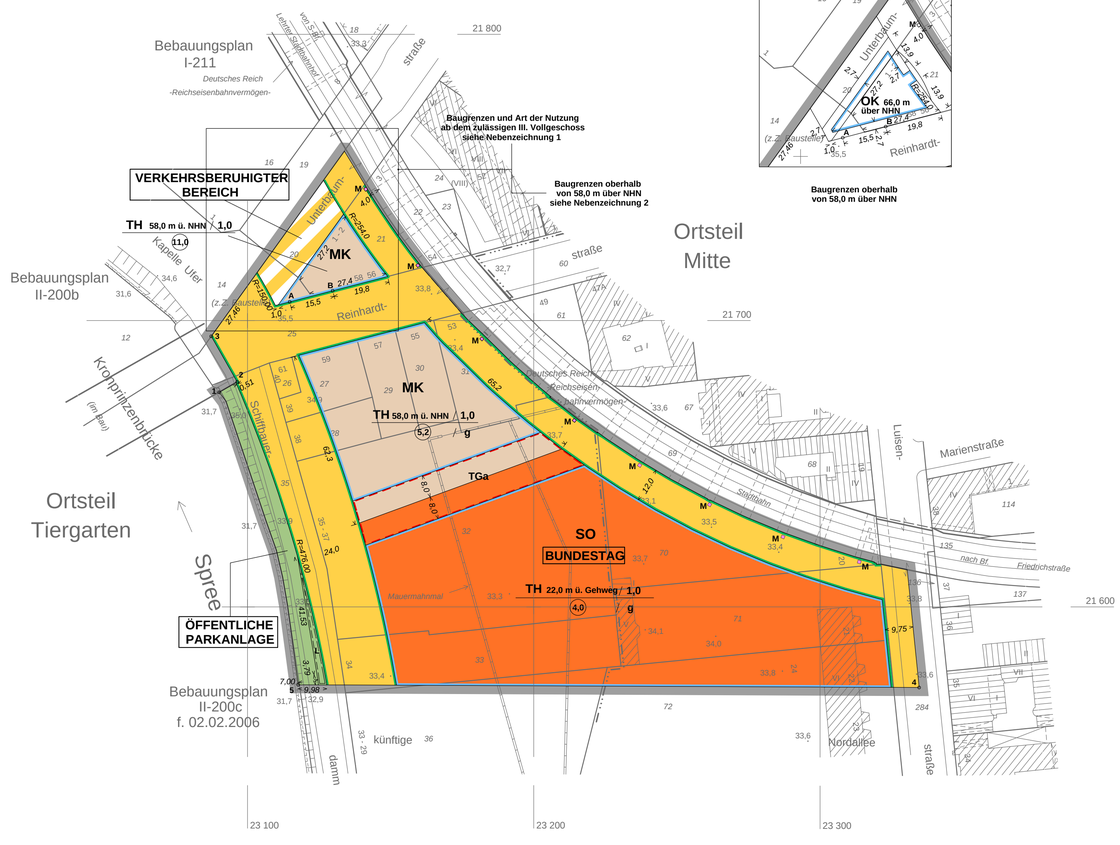
8.1 Zum Schutz vom Lärm muss bei den Wohnungen im Kerngebiet entlang der Stadtbahn ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufhenthaltsräumen müssen mindestens zwei, mit den notwendigen Fenstern von der Stadtbahn abgewandt sein.

Hinweise

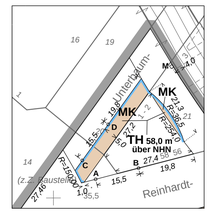
1. Die Flächen mit der Bezeichnung M sind planfestgestellte Bahnanlagen (Oberleitungsmaste) auf Höhe der vorhandenen Gleisanlage.

2. Bei Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird die Verwendung von Arten der im Anhang zur Begründung beigefügten Pflanzliste emofohlen.

## Abzeichnung

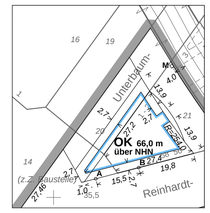



### Nebenzeichnung 1




Baugrenzen und Art der Nutzung ab dem zulässigen III. Vollgeschoss

### Nebenzeichnung 2




Baugrenzen oberhalb von 58,0 m über NHN

# Bebauungsplan I - 210

für eine nördliche Teilfläche des Geländes zwischen der Unterbaumstraße, der Stadtbahn, der Luisenstraße und der Spree im Bezirk Mitte, Ortsteil 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. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
  - z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WB 200
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,0) bis (2,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 $m^2$
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 $m^2$ bis 500 $m^2$
- Baumassenzahl z.B. (9,5)
- Baumasse z.B. BM 4000 $m^3$

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- SCHULE

**Verkehrsflächen**

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

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

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

**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
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Stäucher
  - Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Stäucher

**Sonstige Festsetzungen**

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze (mit Angabe der Geschosse) Gst
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga3St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete 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**

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten
  - Landschaftsschutzgebieten
  - flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

**Eintragungen als Vorschlag**

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

**Planunterlage**

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN)
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

**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 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990**

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

**I - 210**

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand März 1996

| Koordinatenverzeichnis | | |
|---|---|---|
| Punknummer | Y | X |
| 1 | 23090.09 | 21674.97 |
| 2 | 23096.37 | 21678.59 |
| 3 | 23087.32 | 21694.53 |
| 4 | 23334.62 | 21571.83 |
| 5 | 23117.70 | 21572.78 |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 02.05.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 16.06.2008
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

*Elsner*

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 10.09.1996 und das Deckblatt vom 22.01.1998, geändert am 02.04.1998, am 12.07.2001, am 10.04.2002, am 05.02.2006 und am 28.03.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Aufgestellt: Berlin, den 15.07.1996

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

für die Abteilung V
Vermessungsamt Tiergarten

*Hardt*

Amtsleiter

für die Abteilung III

*A. Schoen*

Leiterin des Hauptstadtreferates

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.07.1996 bis einschließlich 15.08.1996 und erneut in der Zeit vom 02.02.1998 bis einschließlich 02.03.1998 öffentlich ausgelegt.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am 31.10.1996 und erneut mit dem Deckblatt vom 10.09.1996 und mit dem Deckblatt vom 22.01.1998 am 25.06.1998 zugestimmt.

Berlin, den 15.04.2002
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung II B

*A. Schoen*

Leiterin der Abteilung

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

Berlin, den 02.05.2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

*Ingeborg Junge Reyer*

Senatorin

Die Verordnung ist am 24.05.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 440 verkündet worden.