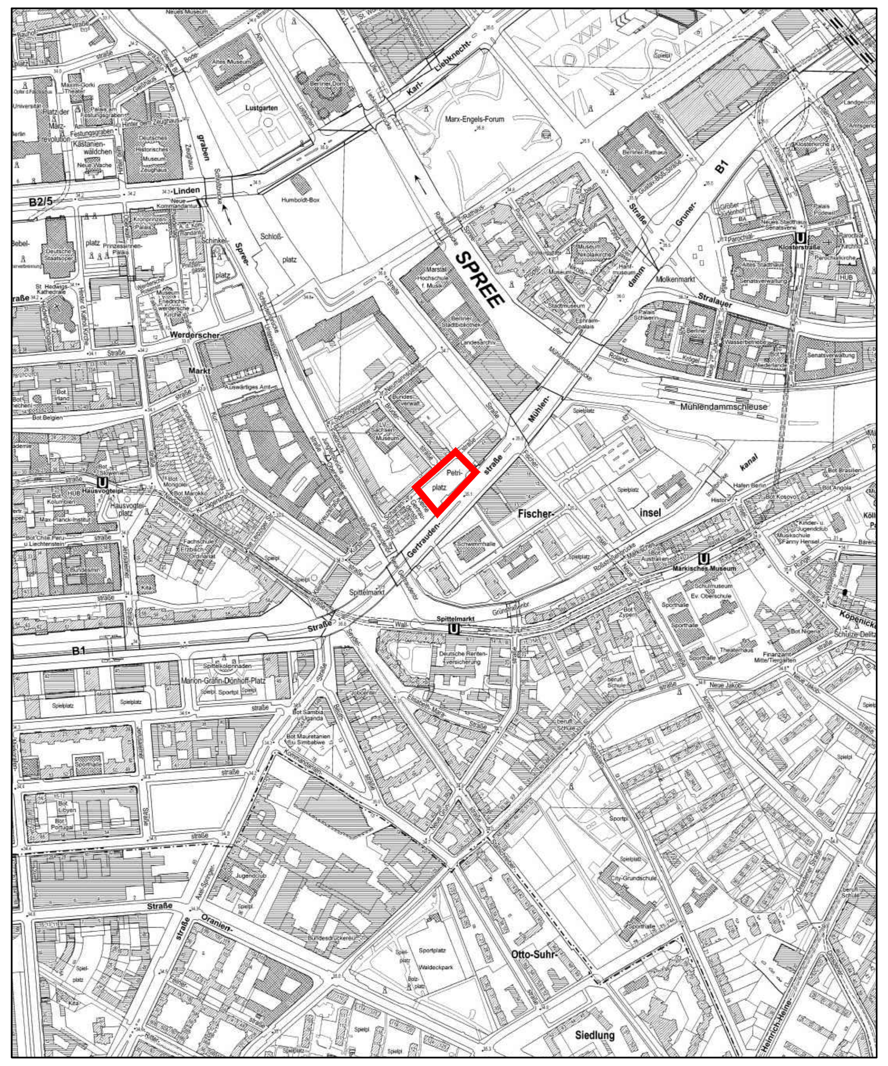


Übersichtskarte: 10.000

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ dient der Errichtung eines Kultur- und Religionshauses. Zulässig sind
   1. Versammlungsräume
   2. Der Zweckbestimmung dienende Räume für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Zweckbestimmung dienende technische Einrichtungen.

2. Im Gebiet mit dem besonderem Nutzungszweck "Archäologische Austellung" ist unterhalb von 36,6 m ü NHN eine bauliche Anlage zulässig, die der Sichtbarmachung, Zugänglichkeit und Erläuterung der hier vorhandenen Bodendenkmale dient.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Im Sondergebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante und einer Grundfläche von maximal 10% der Fläche mit dieser Oberkante zugelassen werden, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 67° - gemessen von den äußeren Baugrenzen - zurückbleiben.

5. Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang der Scharrenstraße, der Straße Petriplatz und der Gertraudenstraße (ausgenommen zwischen den Punkten A1, A2 und A4) zugleich Straßenbegrenzungslinie. Zwischen den Punkten A2 und A4 ist die Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Die private Verkehrsfläche und die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Aufenthaltsbereich" mit der Bezeichnung A ist ein Notausgang für die unterhalb der Platzfläche zulässige Archäologische Ausstellung zulässig.

7. Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Anlieferbereich und Behindertenstellplätze" sind Behindertenstellplätze sowie Flächen für die Anlieferung und für die Müllentsorgung zulässig.

8. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Ausnahme der Fläche A, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9. Die Flächen der Arkade sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4 m zu gewährleisten. Die lichte Höhe der Arkade darf mindestens auf der Hälfte ihrer Breite 6,0 m im Übrigen 4,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen von Stützpfeilern und in den Arkadenbereich vortretenden Bauteilen darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkade betragen.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile zwischen den Punkten A3, A2, A4, A5, A6 und A7 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
   - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

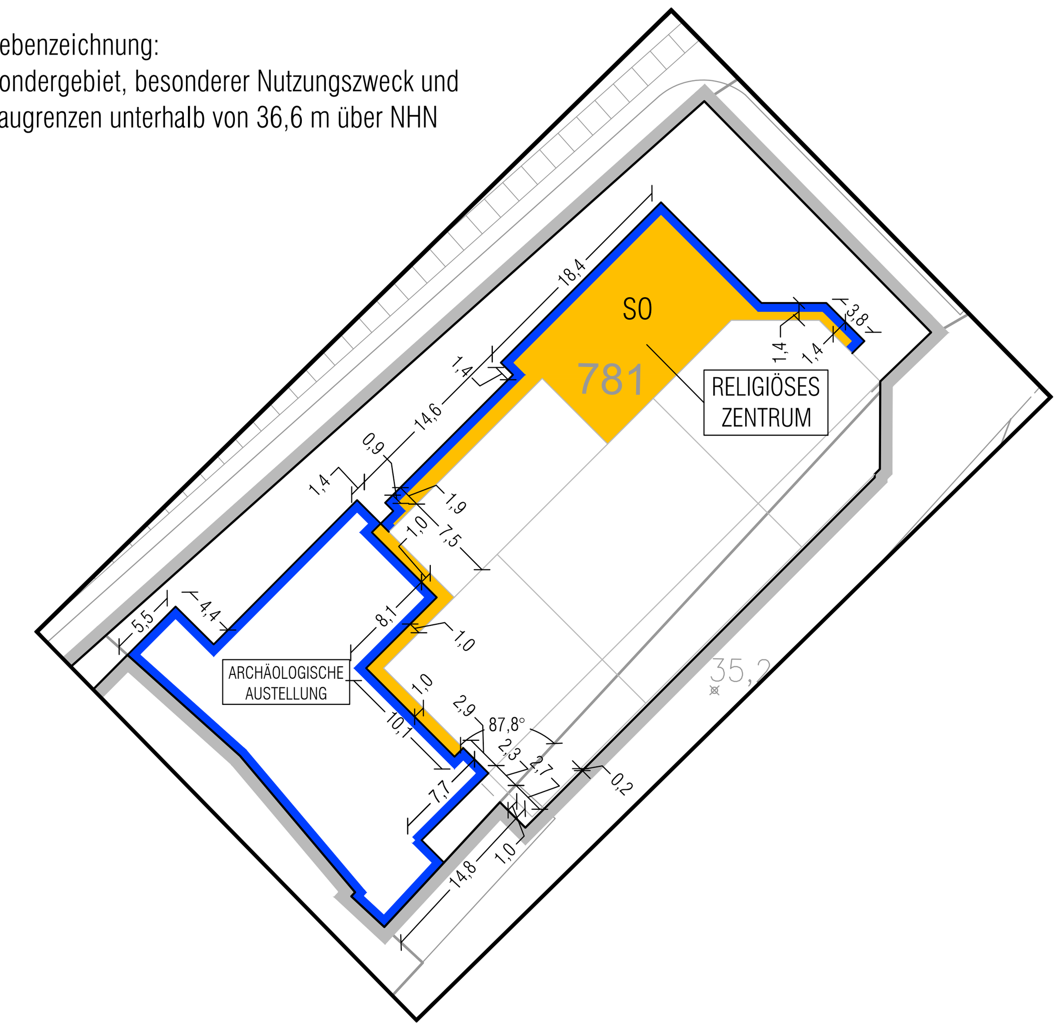
12. Auf privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

13. Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

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

Nachrichtliche Übernahme
Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit eingetragenen Bodendenkmalen (BD).

Nebenzeichnung:
Sondergebiet, besonderer Nutzungszweck und Baugrenzen unterhalb von 36,6 m über NHN



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Original: Berlin, den 26.07.2019
Deckblatt: Berlin, den 11.08.2020

gez. Ruth

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Manfred Ruth

Maßstab: 1:500

0 5 10 20 30 40 50

I-218-1

Planunterlage:
ALKIS-Karte, Koordinatensystem ETRS 89, Stand November 2018
Messung: ÖbVI Zech - Ruth - Blasius, November 2018

Hinweis:
Grundlage für den Verlauf der Baugrenzen ist die Planung (House of One vom 24.05.2018) ÖbVI Biermann

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 10.01.2020 mit den Änderungen vom 10.01.2020 und vom 15.05.2020.
Die Inhalte des Deckblatts wurden in diese Abzeichnung übernommmen.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans I-218-1, festgesetzt am 30.03.2021 übereinstimmt.

Berlin, den 12.05.2021

Manfred Ruth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Bebauungsplan I-218-1

für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße 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
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
- 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 2 Wo
- 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 400m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3.0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- 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. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- 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 12.4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf, z.B. JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- 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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

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 Bäume, Sträucher, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a BauGB (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
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung 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 m über NHN) z.B. 35.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St, Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1, Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1, Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Hinweis

- Gebäude Planung
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)
- Straßenbahntrasse (geplant)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Überdachung
- Gewässer (Teich)
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NHN) 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Laubwald; Nadelwald
- Zaun, Hecke
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer (60 96/9 ; Flur 10)
- Grundstücksnummer (49A)
- Mauer, Stützmauer
- Böschung
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bordkante, topografische Begrenzungslinie

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 17. Juli 2019
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II
gez. Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.07. bis einschließlich 28.08.2019 öffentlich ausgelegt und hat mit Deckblatt vom 10.01.2020 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 10.12.2020 erhalten.
Berlin, den 20.01.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II
gez. Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung am heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 30.03.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
gez. Sebastian Scheel
Senator

Die Verordnung ist am 15.04.21 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 368 verkündet worden.