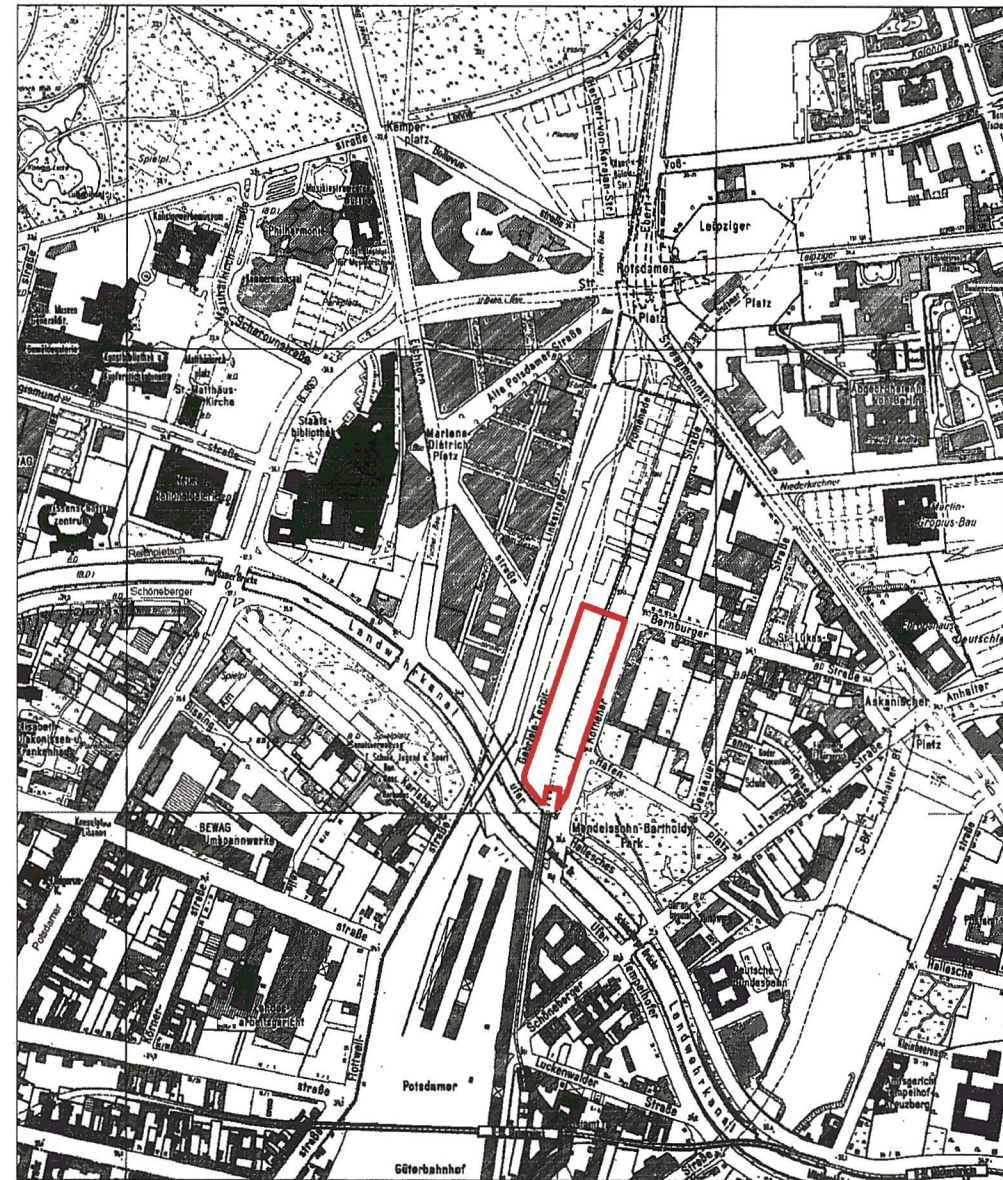


Übersichtskarte M 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Innerhalb der Teilfläche des Kerngebiets mit der Bezeichnung D sind Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig. Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss sind allgemein zulässig, wenn vor den notwendigen Fenstern von mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume der jeweiligen Wohnung ein Abstand zum gegenüberliegenden Gebäude eingehalten wird, der bezogen auf die Fußbodenoberkante der Wohnung mindestens 1/2 H im Sinne der Bauordnung für Berlin entspricht.

Innerhalb der Teilfläche des Kerngebiets mit der Bezeichnung C sind Wohnungen oberhalb des 3. Vollgeschosses allgemein zulässig.

Innerhalb der Teilfläche des Kerngebiets mit der Bezeichnung B sind Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses allgemein zulässig.

Innerhalb der Teilflächen des Kerngebiets mit den Bezeichnungen A1 und A2 sind Wohnungen oberhalb des 5. Vollgeschosses allgemein zulässig.

Der Charakter des Kerngebietes darf durch den Wohnanteil nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Festsetzung eines Flächenanteils für Wohnungen

Innerhalb der Teilfläche des Kerngebiets mit der Bezeichnung D sind mindestens 11.000 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Eindeutig dem Wohnen dienende Flächen in anderen als den für Wohnen genutzten Geschossen (z.B. Erschließungsflächen und Servicebereiche) sind auf die Wohnflächen anzurechnen.

Eine Unterschreitung der innerhalb der Teilfläche D festgesetzten Fläche für Wohnungen ist zulässig, wenn die nicht verwirklichte Wohnfläche stattdessen an anderer zulässiger Stelle im Plangebiet errichtet und öffentlich-rechtlich gesichert wird.

1.3 Ausschluss von Tankstellen

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

1.4 Ausschluss von Spielhallen und Sex-Shows

Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Schau von Personen (z.B. Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) sind im Kerngebiet nicht zulässig.

1.5 Werbeanlagen

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Ermittlung der Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der künftigen S-Bahn und der bestehenden U-Bahn einschließlich des U-Bahnhofes Mendelssohn-Bartholdy-Park und seiner Zugänge unberücksichtigt.

2.2 Überschreitung der Gebäudehöhen durch Dachaufbauten und sonstige technische Einrichtungen

Im Kerngebiet sind Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 16 m² und bis zu einer Höhe von bis zu 4,5 m über der zulässigen Gebäudeoberkante zulässig, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen über der Gebäudeoberkante können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einschränkung der Abstandflächen

An die folgenden Baugrenzen darf, bezogen auf die generell zulässige Höhe baulicher Anlagen, unter Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangegriffen werden:

- Baugrenze zwischen den Punkten A und B
- Baugrenze zwischen den Punkten C und D
- Baugrenze zwischen den Punkten E und F
- Baugrenze zwischen den Punkten G und H
- Baugrenze zwischen den Punkten J und K
- Baugrenze zwischen den Punkten L und M

3.2 Verbindungsbauwerk

Zwischen der Baugrenze zwischen den Punkten E – F und der Baugrenze zwischen den Punkten G – H ist rechtwinklig zu den Baugrenzen oberhalb von 48,0 m über NHN bis zu einer Höhe von 54,0 m über NHN eine bauliche Anlage mit einer Konstruktionsbreite von maximal 14,5 m zulässig. Die Wände und Bedachung der bauliche Anlage sind mit transparenten Materialien zu gestalten.

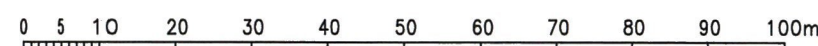
3.3 Unterbaubarkeit

Die Grundstücke im Kerngebiet sind unterirdisch vollständig unterbaubar, soweit andere Festsetzungen oder planfestgestellte Anlagen dem nicht entgegen stehen.

3.4 Dachneigung

Im Kerngebiet sind Dachflächen als Flachdächer auszubilden.

Maßstab 1 : 1000



4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Stellplätze

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist höchstens ein Stellplatz pro 27 m² Baugrundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig. Stellplätze sind nur in Garagen und Tiefgaragen zulässig.

4.2 Überlagerung von Geltungsbereichsgrenze und Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G2, G3, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G4 und G1 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Immissionsschutz

5.1 Passiver Erschütterungsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen im Kerngebiet die Gebäude schwingungstechnisch von den planfestgestellten Bahnanlagen abgekoppelt errichtet werden.

5.2 Einhausung der oberirdischen U-Bahntrasse

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die vorhandene U-Bahntrasse durch bauliche Maßnahmen schalltechnisch zu umschließen. Die entsprechenden Bauteile sind so auszuführen, dass der erforderliche Lärmschutz gewährleistet wird und sie die zulässigen baulichen Anlagen tragen können.

5.3 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

6. Grünfestsetzungen

6.1 Dachbegrünung

Im Kerngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Garagen (Tiefgaragen) oder andere bauliche Anlagen hergestellt werden. Die Erdschicht muss bei Dachflächen unterhalb von 50,0 m über NHN mindestens 0,8 m betragen. Die Erdschicht von 0,8 m kann reduziert werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine geringere Überdeckung ausreichende Voraussetzungen zur Entwicklung von Flora und Fauna bietet.

6.2 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche und der unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Teilfläche des Kerngebiets sind oberirdische Stellplätze und Werbeanlagen unzulässig. Aufpflanzungen auf der nicht überbaubaren Teilfläche des Kerngebiets sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Leitungsrecht BEWAG

Die Fläche L1, L2, L3, L4, L1 ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Energieversorgung zu belasten.

7.2 Fernwärmetunnel EAB

Die Flächen mit der Bezeichnung S und T sind unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für die Fernwärmeversorgung zu belasten.

7.3 Trassenfreihaltung für eine künftige S-Bahn-Strecke

(Arbeitstitel S 21)

Innerhalb der Fläche F ist zwecks nachfolgender Belastung mit einem Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers für eine S-Bahn der erforderliche Raum oberhalb der Z1-Höhen und unterhalb der Z2-Höhen der Punkte F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, G8, G9, G10, F8, K, F9, F10, F11, F1 von der Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb dieses Raumes sind zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenden Raumes sind zulässig, wenn diese der Belastung mit dem Fahrrecht nicht entgegen stehen.

	Z1 m über NHN	Z2 m über NHN
F1	30,1	37,8
F2	30,1	37,8
F3	36,2	43,9
F4	36,2	43,9
F5	38,1	45,8
F6	38,1	45,8
F7	39,0	46,7
G8	39,0	46,7
G9	39,3	47,0
G10	39,3	47,0
F8	39,2	46,9
K	38,6	46,3
F9	38,4	46,1
F10	37,9	45,6
F11	36,3	44,0

8. Sonstiges

8.1 Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

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

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach der SS12ff des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S. 550). Für alle baulichen Vorhaben gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes.

2. Planfestgestellte U-Bahntrasse

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans besteht die planfestgestellte Anlage der U-Bahn einschließlich des U-Bahnhofes Mendelssohn-Bartholdy-Park und zwei Zugängen. Bauliche Anlagen oberhalb oder innerhalb bzw. unterhalb des planfestgestellten Raumes sind zulässig, wenn diese der Planfeststellung nicht entgegen stehen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1: 1000

Stand Juni 2000

Für die Planunterlage und die geometrische

Eindeutigkeit der Festsetzungen: 20.03.2001

i.V. Ruth

Harold Zech
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur in Berlin

Zu diesem Bebauungsplan gehört
ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-VE 2

für die Fläche zwischen der Köthener Straße, dem Reichpietschufer, der Gabriele-Tergit-Promenade und der Verlängerung der südlichen Seite der Bernburger Straße am U-Bahnhof Mendelssohn-Bartholdy-Park

im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100m ²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (§ 6 BauVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Mischgebiet (§ 7 BauVO)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet (§ 8 BauVO)	KE	Offene Bauweise	z.B. III
Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III
Industriegebiet (§ 10 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III
Sonstiges Sondergebiet (§ 12 BauVO)	SO	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Bauweise	WS	Geschlossene Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

Bauweise	WS	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WR	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WA	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WB	Bauweise	z.B. I
Bauweise	WD	Bauweise	z.B. I
Bauweise	MI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	KE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GE	Bauweise	z.B. I
Bauweise	GI	Bauweise	z.B. I
Bauweise	SO	Bauweise	z.B. I

10117 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 12. September 2000