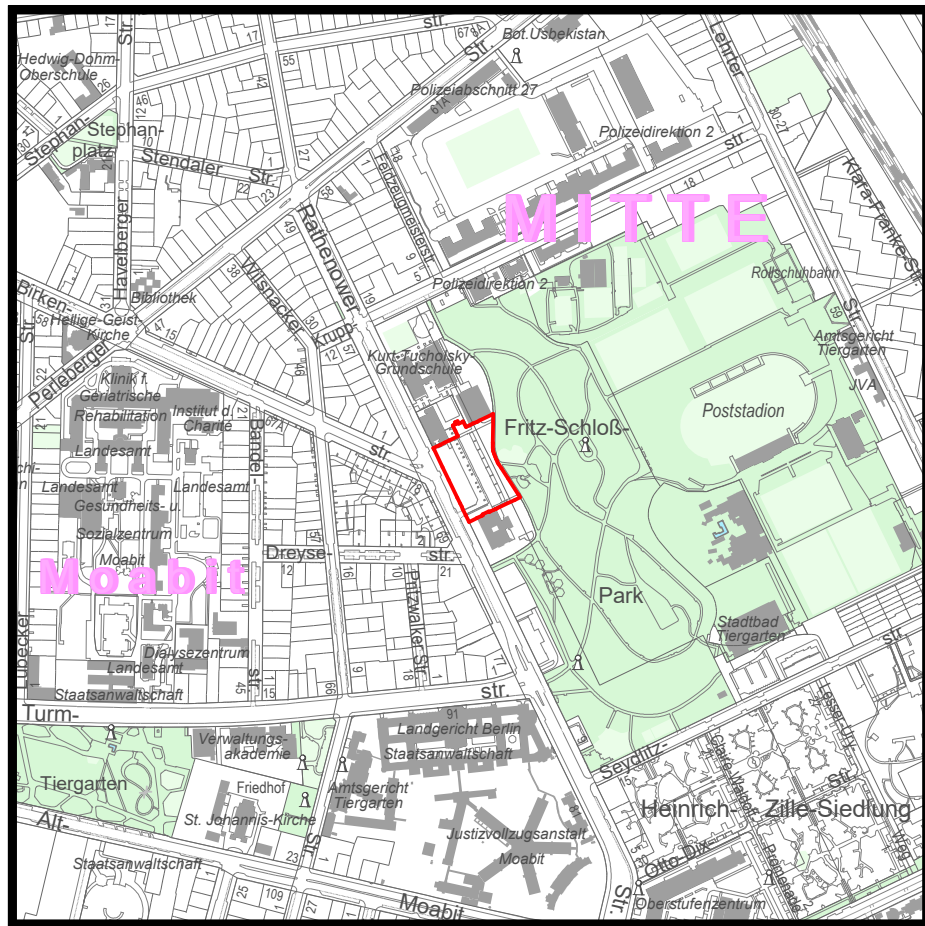


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 sind nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise um 100 m² für Balkone zugelassen werden.
 - Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 GRZ überschritten werden.
 - Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen und eingehaust sind. Die Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der jeweils zulässigen Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen mindestens in einem Winkel von 45 Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für die bebaubare Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN.
 - Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHN in der Teilfläche MU 1.

Weitere Arten der Nutzung

- Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2, für Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz / Klimaschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einem Fassadenbereich außerhalb der jeweils genannten Linien ausgerichtet sein:
 1. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
 2. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
 3. Obergeschoss entlang der Linie JFMO
 4. Obergeschoss entlang der Linie F1PPO und SRMO
 5. Obergeschoss entlang der Linie K1L

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:500

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

Stand März 2023

II-91-1

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite sowie Wohnungen die zur Linie JI und Wohnungen im 4. bis 6. Obergeschoss, die zur Linie JK und im 7. Obergeschoss, die zur Linie JK1 ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Grünfestsetzungen

- Im Geltungsbereich ist pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, Belichtungsfächen und Terrassen. Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Fläche mit der zulässigen Oberkanten von 38,7 m über NHN sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Dachflächen der überbaubaren Flächen mit den zulässigen Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHN intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Gebot der Begrünung gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß der Bauordnung Berlin.

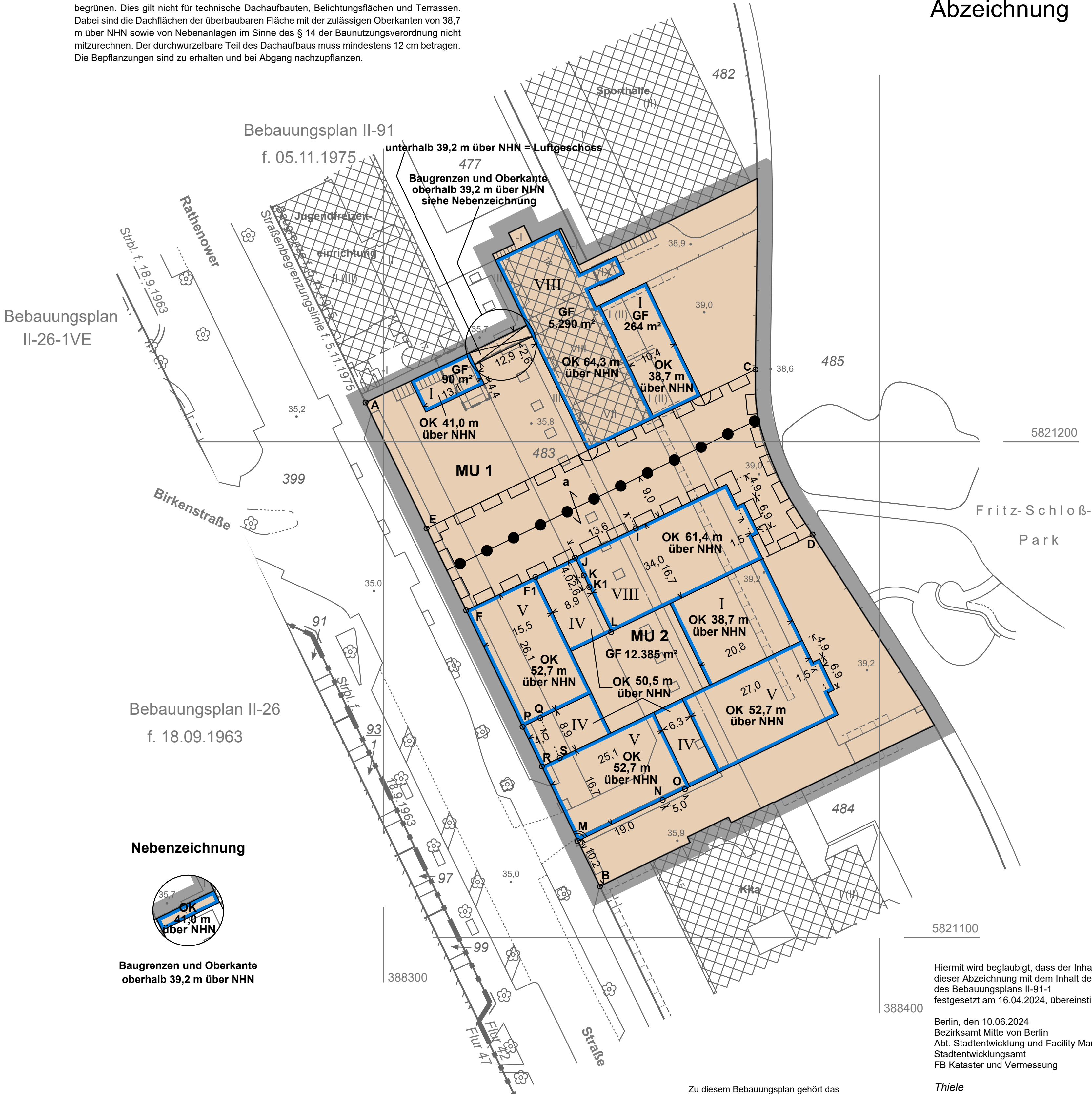
Sonstige Festsetzungen

- Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m als Verbindung zwischen den Punkten CD und EF zu belasten.

Hinweise

- Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung



Bebauungsplan II-91-1

für das Grundstück
Rathenower Straße 16
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Besonderes Wohngebiet	WB
Dortgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Urbanes Gebiet	MU
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet (Erholung)	SO
Sonstiges Sondergebiet	SO
Wochenendausgangsbereich	WO
Universität	UN
Verkehrsfäche	VR
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	VR
Öffentliche Parkfläche	OP
Private Verkehrsfläche	PR
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	FA
Umspannwerk	UM
Gedruckverleger	GV
Trifstation	TR
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	AN
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	UI
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	UI
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	UF
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	BN
Schiffahrt	SH
Umgrenzung der Flächen für	U
Stellplätze	SP
Garagen	GA
Gemeinschaftsstellplätze	GS
Gemeinschaftsgaragen	GG
Naturschutzgebiet	NS
Landschaftsschutzgebiet	LS
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	GL
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	ED
Gesamtheitliche Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	GA
Eintragungen als Vorschlag	EV
Öffentliche Gebäude	OG
Wohngebäude, Überdachung	WG
Wirtschafts- oder Industriegebäude	WI
Parkhaus	PK
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	UB
Brücke	BR
Gewässer	GW
Geländehöhe, Straßenhöhe	GH
Straßenbaum	SB
Naturdenkmal (Land-, Niederbaum)	ND
Schneise	SN
Zaum, Hecke	ZH
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	WS
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	UL
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	UB
Bahntrasse	BA
Straßenbahn	SB
Eintragungen als Vorschlag	EV
Hochstraße	HS
Hochstraße	HS
Brücke	BR
Industriegebiet (in Aussicht genommen)	IG
Planunterlage	PU
Grundriss (Grundriss)	GR
Bebauungsfläche	BF
Ortsmitte	OM
Flur	FL
Grundstücknummer	GN
Grundstücknummer	GN
Mauer, Stützmauer	MS
Bordsteine	BS
Bauweise, Baugrenze	BB
Straßenbegrenzungslinie	SB

Aufgestellt: Berlin, den 07.06.2023
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Willamowski
Gotho
i.V. Welskop
Bezirksleitung
Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 im Internet veröffentlicht.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan vom 07.06.2023
mit Deckblatt vom 28.02.2024 am 21.03.2024 beschlossen.
Berlin, den 03.04.2024
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Giebel
Fachbereichsleitung
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 16.04.2024
Bezirksamt Mitte von Berlin
Remlinger
Gotho
Bezirksbürgermeisterin
Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 04.05.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 122 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans II-91-1
festgesetzt am 16.04.2024, übereinstimmt.

Berlin, den 10.06.2024
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
FB Kataster und Vermessung

Thiele

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 28.02.2024
(In diese Abzeichnung eingearbeitet).