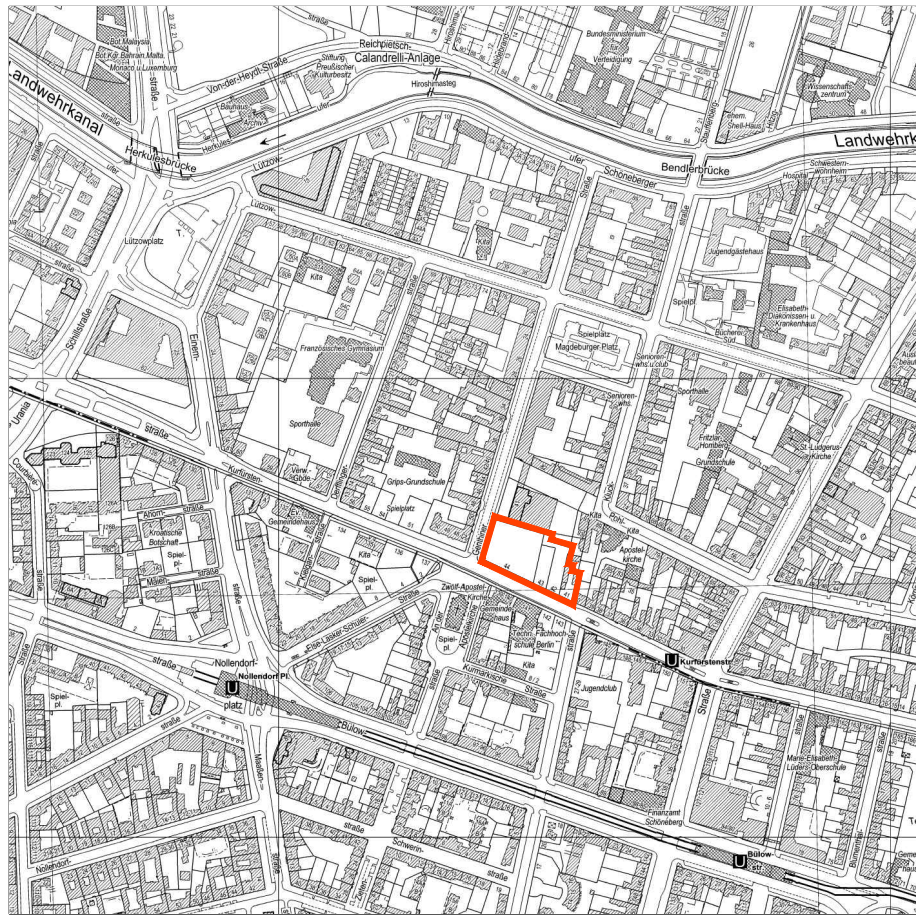




Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche des Wohn- und Geschäftsgebäudes dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung.

Zulässig sind:

- Wohnungen,
- größtflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- Dienstleistungsbetriebe,
- das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke,
- Scharnk- und Speisewirtschaften und
- Stellplätze.

2. Es ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.100 m² zulässig. Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen (siehe AV Einzelhandel vom 23. Juli 2014, Abl. Nr. 29 vom 11. Juli 2014, Anhang I, 1.2 und 2), dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 700 m² nicht überschreiten; diese Fläche ist auf die hochstzulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

5. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Oberkante von 59,7 m ü. NHN und 58,1 m ü. NHN ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante um maximal 2,0 m für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung zulässig, wenn sie um mindestens 2,0 m hinter die darunter liegende Außenwand zurücktreten.

6. Die durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baukörperausweisung bestimmte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Anlieferungen, 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 0,8 überschritten werden.

7. Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

8. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang den Linien L1-L2, L3-L4 und L5-L6 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Dies gilt nicht für das mit S gekennzeichnete Staffelgeschoss.

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume über schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen verfügen, sofern sie nur zur Kurfürstenstraße, zur Genthiner Straße sowie zur Linie L7-L8 orientiert sind. Dies gilt nicht für das mit S gekennzeichnete Staffelgeschoss.

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Kurfürstenstraße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. a. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Dies gilt nicht für das mit S gekennzeichnete Staffelgeschoss.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen entlang der Kurfürstenstraße, der Genthiner Straße und der Linie L7-L8, die ausschließlich zur Straße orientiert sind, für die in der textlichen Festsetzung 10 genannte Mindestzahl an Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallgebidifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird. Wenn besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden, gilt der Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern. Dies gilt nicht für das mit S gekennzeichnete Staffelgeschoss sowie für die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 genannten Bereiche.

14. Mindestens 900 m² der Dachflächen des Staffelgeschosses sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Mindestens 900 m² der Dachfläche der maximal eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche müssen intensiv begrünt werden. Von der intensiv begrünt Fläche sind mindestens 350 m² mit Gehölzen der Pflanzliste „Sträucher“ zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

16. Mindestens 980 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Fläche sind mindestens 300 m² mit Gehölzen der Pflanzlisten „Bäume“ und „Sträucher“ zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

17. Im Geltungsbereich müssen mindestens 10 Bäume der Pflanzliste „Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 18 cm gepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

18. Auf den Grundstücken Kurfürstenstraße 41 und 42 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

19. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Werbeanlagen unzulässig.

20. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören als Bestandteil die Pflanzlisten „Bäume“ und „Sträucher“.

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

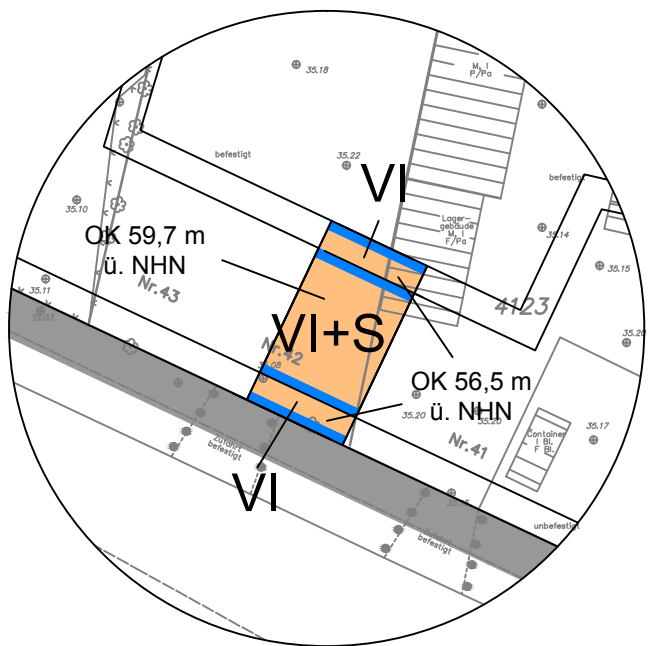
Pflanzlisten

Bäume
- auch als Heister verfügbar -

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sand-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wild-Birne	(Pyrus pyrastrer)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Säulen-Eiche	(Quercus robur Fastigiata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eisbeere	(Sorbus terminalis)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Flatter-Ulme	(Ulmus laevis)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)

Sträucher	
Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hartrieel	(Cornus mas)
Hasselnuß	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Kreuzdorn	(Rhamnus cartharticus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pflaumenhütchen	(Eucornus europaea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Roter Hartrieel	(Cornus sanguinea)

Nebenzeichnung



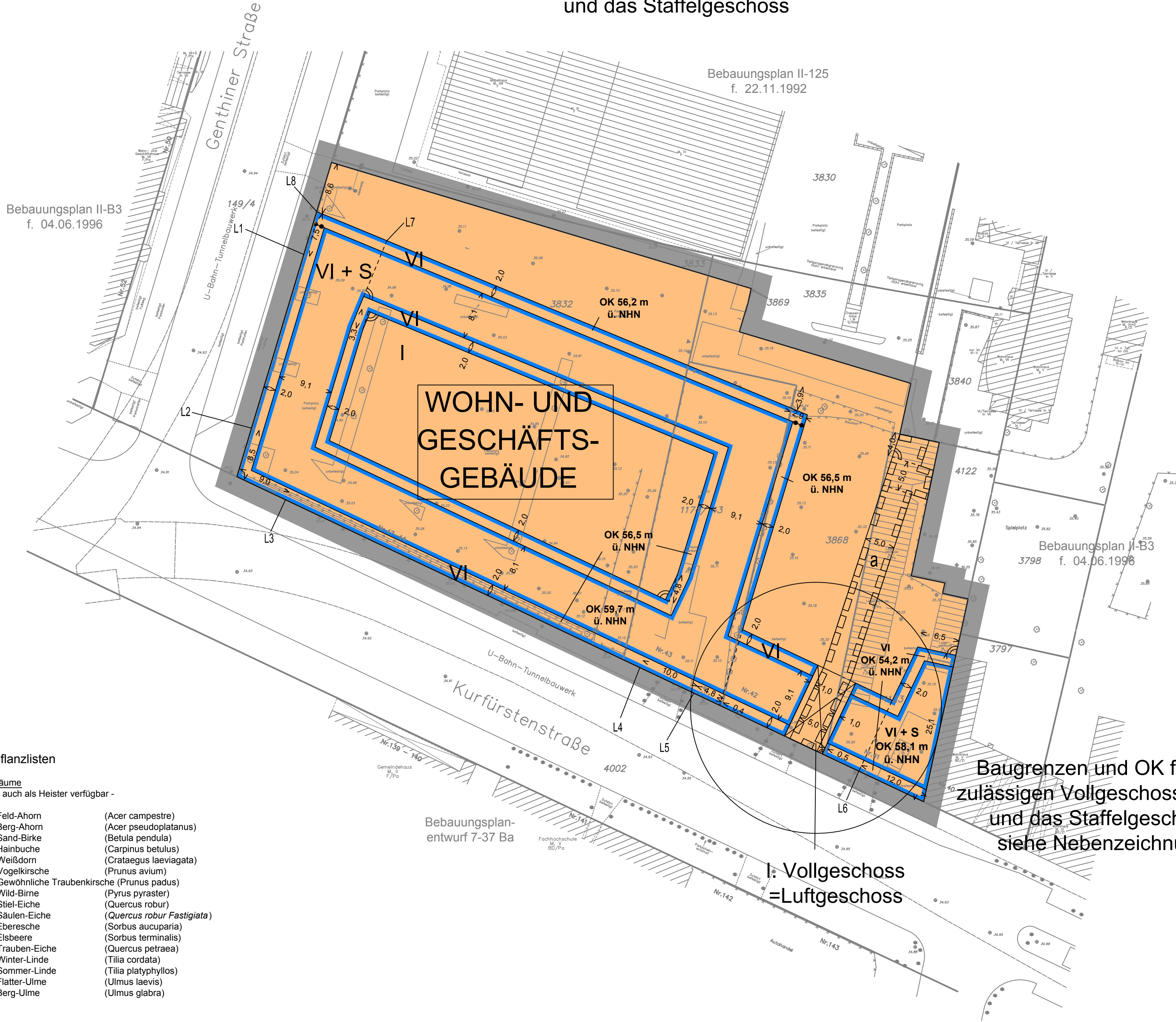
Baugrenzen und OK für die
zulässigen Vollgeschosse II - VI
und das Staffelgeschoss

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 27.01.2015 übereinstimmt.

Berlin, den



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die handschriftlichen Änderungen vom 20.10.2015 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)



Baugrenzen und OK für die
zulässigen Vollgeschosse II - VI
und das Staffelgeschoss
siehe Nebenzeichnung

I: Vollgeschoss
=Luftgeschoss

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 22.01.2015

gez. Prüve

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Ulrich Prüve
Stand Mai 2011

Die Lage der Tunnelbauwerke der U-Bahn wurde aus dem digitalen Datenbestand der BVG übernommen. Eine Garantie für die Richtigkeit der Daten wird von der BVG nicht gewährt, da die Bestandsdaten z.B. unvollständig bzw. überholt sein können. Jegliche Haftung für mögliche falsche Daten wird sowohl von der BVG als auch vom ÖbVI Prüve ausgeschlossen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan II-125-1 VE

für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41-44
im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Fläche für Wohn- und Geschäftsgebäude



Baugrenze



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

z.B.

VI

zulässiges Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss i. S. der BauO Bln)

S

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

z.B.

OK

16,5 m über NN

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche



Grenze des ständigen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung



Planunterlage

Öffentliches oder Wohnungsbau- Wirtschafts- Industriegebiet (mit Lage)



Geländehöhe, Straßenhöhe



Laubbäume



Flurstücksgröße



Flurstücksnummer, Flurstücksnummer



Grundstücksnummer



Vorhabenträger:

G. & R. Projektentwicklung GmbH
Köpenicker Straße 103
10179 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 27.01.2015

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

gez. Spallek

Bezirksstadtrat

gez. Laduch

Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde neu gezeichnet und in der Zeit und in der Zeit vom 02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 öffentlich ausgelegt. Ein erster Planentwurf mit Ausstellungsdatum 12.07.2012 hat bereits in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 23.08.2012 öffentlich ausliegen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.10.2015 beschlossen.

Berlin, den 20.10.2015

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt

gez. Laduch

Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 27.10.2015

Bezirksamt Mitte von Berlin

gez. Dr. Harke

Bezirksbürgermeister

gez. Spallek

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.11.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 389 verkündet worden.

II-125-1 VE

Maßstab 1:500

