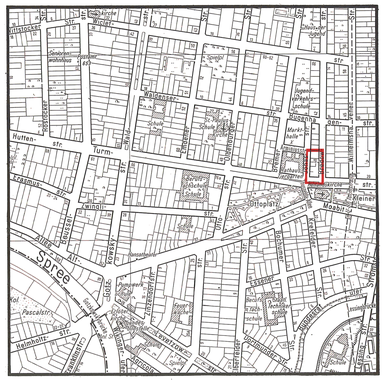
Abzeichnung Bebauungsplan II-151

für die Grundstücke

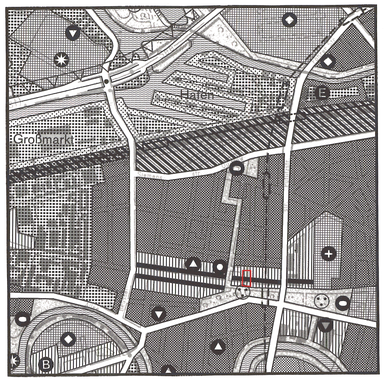
Bredowstraße 47, 48, Turmstraße 34 und Jonasstraße 1-4

im Bezirk Tiergarten

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

N

Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Sonderbaufläche / Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration

*GFZ: mittlere bloßbezogene Geschoßflächenzahl

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- A Abfall, Abwasser
- E Energie
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen

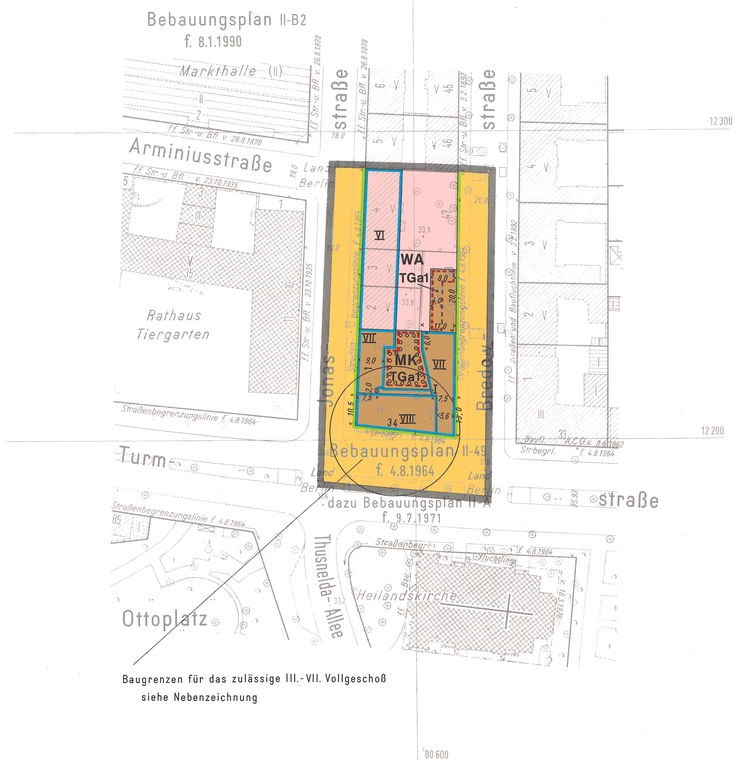
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung vom 23 Januar 1990 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Kerngebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
4. Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoß und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art innerhalb des Kerngebiets unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
7. Im Kerngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Anpflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,80 m betragen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen darf nicht mit Großbäumen bepflanzt werden.
8. Entlang der Turmstraße, Jonasstraße und Bredowstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Baugrenzen für das zulässige III.-VII. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung

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)	(§9a BauNVO)	SO
z.B. Wochenendhausgebiet		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§9a BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Geschoßflächenzahl	z.B.	(2,4)
Geschoßfläche	z.B.	GF 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	(3,5)
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²

Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstgrenze	z.B. III
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B. III-IV
zwingend	z.B. (III)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze	
Traufhöhe (in m über NN)	z.B. TH 63,2
Firsthöhe (in m über NN)	z.B. FH 68,4
Oberkante Erdgeschoß-Fußboden (in m über NN)	z.B. EF 52,3
Offene Bauweise	o
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
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)	

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. Schule — SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. Fußgängerbereich — FUSSGANGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

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

Grünflächen

- z.B. Parkanlage — PARKANLAGE

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Anpflanzen z.B. Bäume, z.B. Sträucher	Erhaltung z.B. Bäume, z.B. Sträucher
Sichtflächen	

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen-für Stellplätze		St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschoße	GGa 1
Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse*	Ga 3 St
Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGGG
Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen		GAnl

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Hotel — HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Höhenlage Oberkante Straße (in m über NN) z.B. ⊙ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Naturschutzgebieten	(N)
Landschaftsschutzgebieten	(LY)
flächenhaften Naturdenkmalen	(ND)
Naturdenkmal	(N.D)
Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	(GW)
Bahnanlage	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Baudenkmal	(D)

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Tiefgarage		TGa
Kinderspielplatz		K
Sonstige Eintragung	z.B. Waschhaus	WASCHHAUS
Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
Künftige Industriebahn		

Planunterlage

Öffentliches Gebäude	mit Angabe der Geschosse	
Wohngebäude	mit Durchfahrt	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage		
Offene Garage	mit Angabe der Geschosse	
Tiefgarage		
Mauer		
Zaun, Hecke		
Brücke		
Gewässer	z.B.	Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	(in m über NN)	34,5
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin		
Naturdenkmal		N.D. N.D. N.D. Findl

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

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 1981 vom 30. Juli 1981.

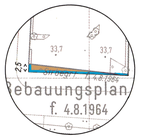
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

II-151

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand November 1991

Nebenzeichnung



Baugrenzen für das zulässige III.-VII. Vollgeschoß

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 8. Januar 1993 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom ~~Senator für~~ *Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Vermessungsamt - gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 14. April 1993 übereinstimmt.

Berlin, den *19.07.1993*

Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Im Auftrag
Elsner

Aufgestellt: Berlin, den 3.2.1992

Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

Hardt (Amtsleiter) — *Porath* (Bezirksstadtrat) — *von Bülow* (Amtsleiter)

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 10.2.92 bis 10.3.92 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 26.3.92 erhalten.

Berlin, den 6.4.1992

Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

von Bülow
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 und §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 14. April 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 14.4.1993 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 202 verkündet worden.