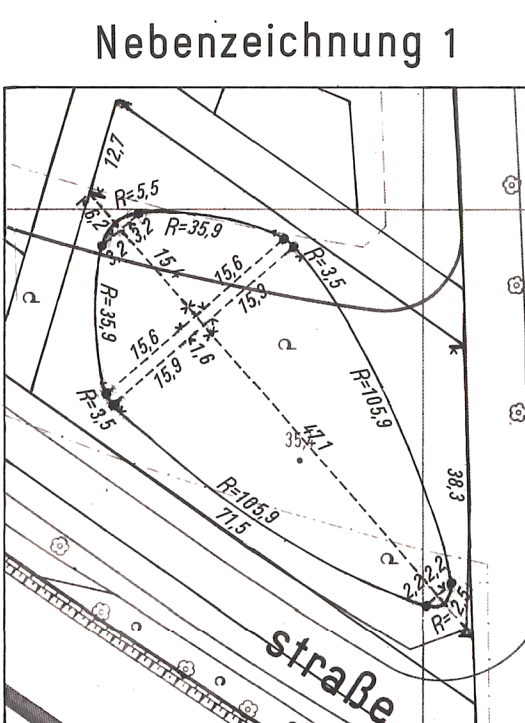
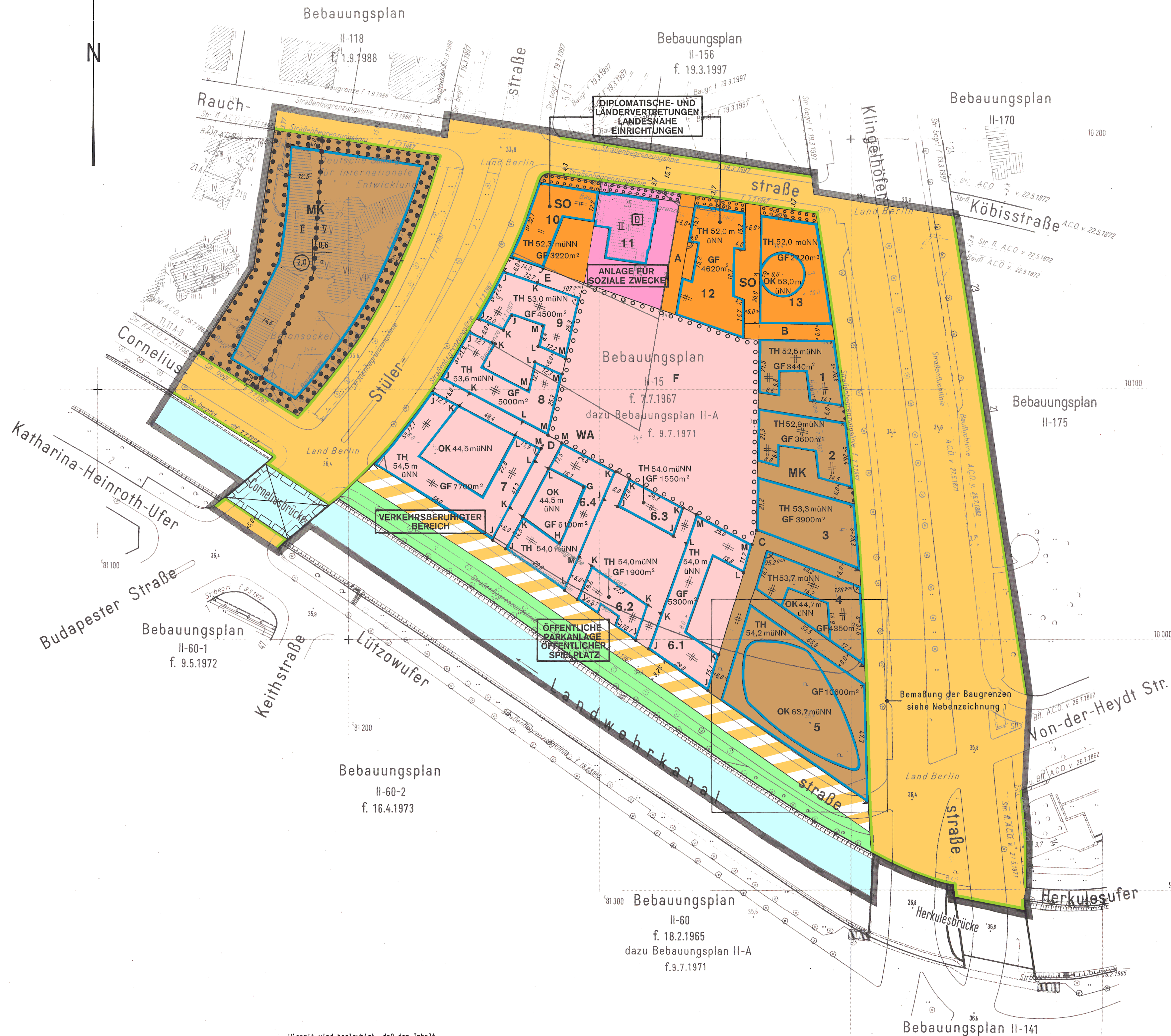
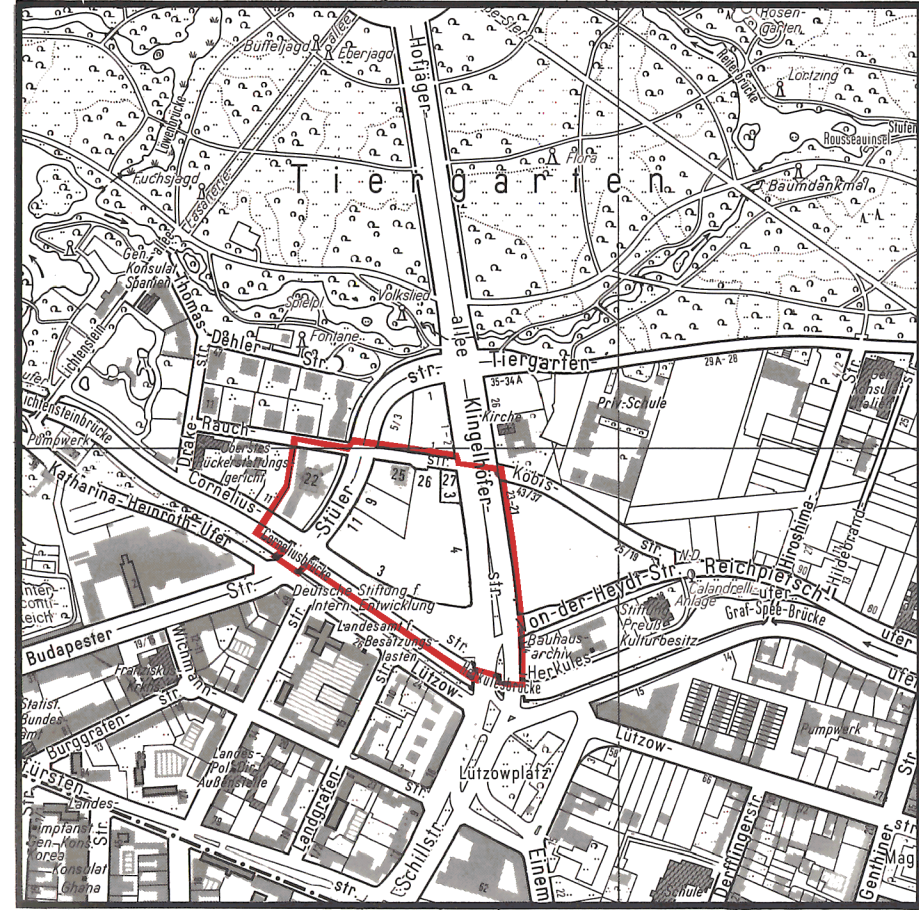




Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1: 1000

II-155

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Dezember 1997

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Tiergarten von Berlin gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 02. Juni 1998 übereinstimmt.
Berlin, den 24.7.1998
Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
In Auftrag
E188

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Spielhallen und Betriebe mit sexuellen Schaustellungen von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.
- Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung diplomatischer Vertretungen und von Vertretungen der Bundesländer sowie der Unterbringung landesnaher Einrichtungen.
Zulässig sind:
- Botschaften und andere Vertretungen ausländischer Staaten,
- Vertretungen der Bundesländer beim Bund,
- landesnahe Einrichtungen wie Niederlassungen und Vertretungen von Institutionen, Verbänden und Gesellschaften, die die Präsenz des Landes in der Bundeshauptstadt unterstützen sollen, auf bis zu 40 von Hundert der zulässigen Geschosfläche.
5. Im Kerngebiet, Teilfläche 1, kann bis zu einer Traufhöhe von 52,5 m üNN die Überschreitung der festgesetzten Geschosfläche um 116 m² für eine Überdachung und Schließung des Innenhofes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung am Hof gelegener Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen.
- Im Kerngebiet, Teilflächen 1, 2, 3 und 4, im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 7, 8 und 9 sowie im Sondergebiet, Teilflächen 10 und 12, ist unter Einhaltung der zulässigen Geschosfläche oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ein weiteres Geschos bis zu der in der folgenden Tabelle angegebenen Höhe üNN zulässig, wenn es 25 von Hundert der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet und mit seinen Umfassungswänden mindestens 0,5 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktritt.
Teilfläche max. Höhe des zusätzlichen Geschosses

1	56,2 m üNN
2	56,5 m üNN
3	57,0 m üNN
4	57,4 m üNN
5	57,2 m üNN
6	57,3 m üNN
7	56,7 m üNN
8	56,0 m üNN
9	55,7 m üNN
10	55,7 m üNN
11	55,7 m üNN
12	55,7 m üNN
- Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 ist unter Einhaltung der zulässigen Geschosfläche oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ein weiteres Geschos bis zu einer Höhe von 57,7 m üNN zulässig, wenn es 40 von Hundert der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet und mit seinen Umfassungswänden mindestens 0,5 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktritt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten JK und LM Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese für die Belichtung der Aufenthaltsräume nicht notwendig sind.
- Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.4, 7 und 8 sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten KL bis zu einer Höhe von 44,5 m üNN Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese für die Belichtung der Aufenthaltsräume nicht notwendig sind.
- Im Kerngebiet, Teilfläche 1, kann entlang der Klingelhöferstraße und der Fläche F oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche, ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken der Straßenverkehrsbehörden sowie Bedenken hinsichtlich der Bepflanzung und Straßeneinrichtungen nicht bestehen und eine leichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 kann mit Ausnahme der Baugrenzen zwischen den Punkten GH, JK und LM oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken der Straßenverkehrsbehörden sowie Bedenken hinsichtlich der Bepflanzung und Straßeneinrichtungen nicht bestehen und eine leichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche 6.4, kann zwischen den Punkten G und H oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 2,3 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Im Kerngebiet, Allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet sind die Grundstücke mit Ausnahme der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen vollständig unterbaubar.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionen von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kgTJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Der zu begrünende Mindestanteil beträgt den in der folgenden Tabelle festgesetzten Umfang.
Teilfläche Mindestanteil begrünter Dachflächen

1	380 m ²
2	600 m ²
3	480 m ²
4	475 m ²
5	105 m ²
6.3	115 m ²
6.4	200 m ²
7	950 m ²
9	390 m ²
10	210 m ²
12	200 m ²
13	220 m ²
- Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Plätze und Zufahrten.
- Im Kerngebiet, auf dem Grundstück Rauchstraße 22, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der Fläche F eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 von Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche F im Innenhofbereich mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.
- Die Flächen A, B, C, D und E sind mit Anschluß an die Fläche F und die angrenzenden Verkehrsflächen mit einem 3,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Innerhalb der Fläche F sind als Verbindungen der Flächen A, B, C, D und E untereinander Flächen in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Fläche der Corneliusbrücke ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 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-155**

für das Gelände zwischen
Rauchstraße, Klingelhöferstraße, Landwehrkanal
und der westlichen Grenze des Grundstücks
Rauchstraße 22, sowie für die Corneliusbrücke,
Abschnitte der Rauchstraße, Klingelhöferstraße,
Stülerstraße und des Lützowufers
im **Bezirk Tiergarten**

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinstedlungsgebiet	0,2 Baufl(0)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	0,2 Baufl(0)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100m ²
Allgemeines Wohngebiet	0,4 Baufl(0)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	0,4 Baufl(0)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet	0,5 Baufl(0)	DO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III/2
Mischgebiet	0,5 Baufl(0)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet	0,7 Baufl(0)	KE	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet	0,8 Baufl(0)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. E
Industriegebiet	0,8 Baufl(0)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. D
Sondergebiet (Erholung)	0,8 Baufl(0)	SO	Nur Baugruppen zulässig	z.B. B
Sonstiges Sondergebiet	(0,1) Baufl(0)	SD	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. E

KLINGELHÖFERSTRASSE

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (des Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Geschosflächenzahl
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß
Geschosfläche
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß
Baumassenzahl
Baumasse
zwingend

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. Gedruckterregler
z.B. Trefestation
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen
zum Anpflanzen
Anpflanzen
Bäume
Sonstige
Bepflanzungen
Sichtflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verschmutzende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahmen
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn
Eintragungen als Vorschlag
Sonstige Eintragung
Stellfläche
Tafelstraße
Brücke
Künftige Industriehalle
Planunterlage
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsbezirksgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücknummer, Flurstücknummer
Mauer
Zahn-, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Freiflächengrenze

Vermessungsamt
Ingo Hardt
Amtsleiter

Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Stadtplanungsamt
von Bülow
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 16.3.1998 bis einschließlich 16.4.1998 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 14.5.1998 beschlossen.
Berlin, den 16.5.1998
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 mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 02. Juni 1998
Jörn Jensen Bezirksbürgermeister
Horst Porath Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 5.6.1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 119 verkündet worden.