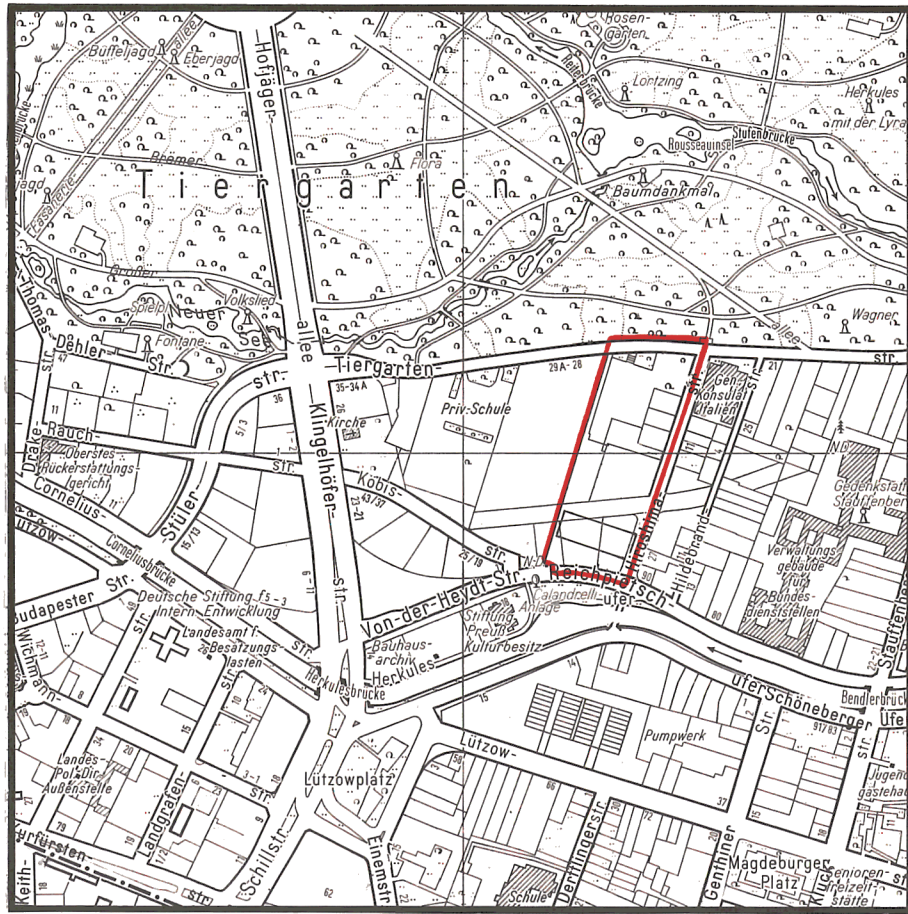
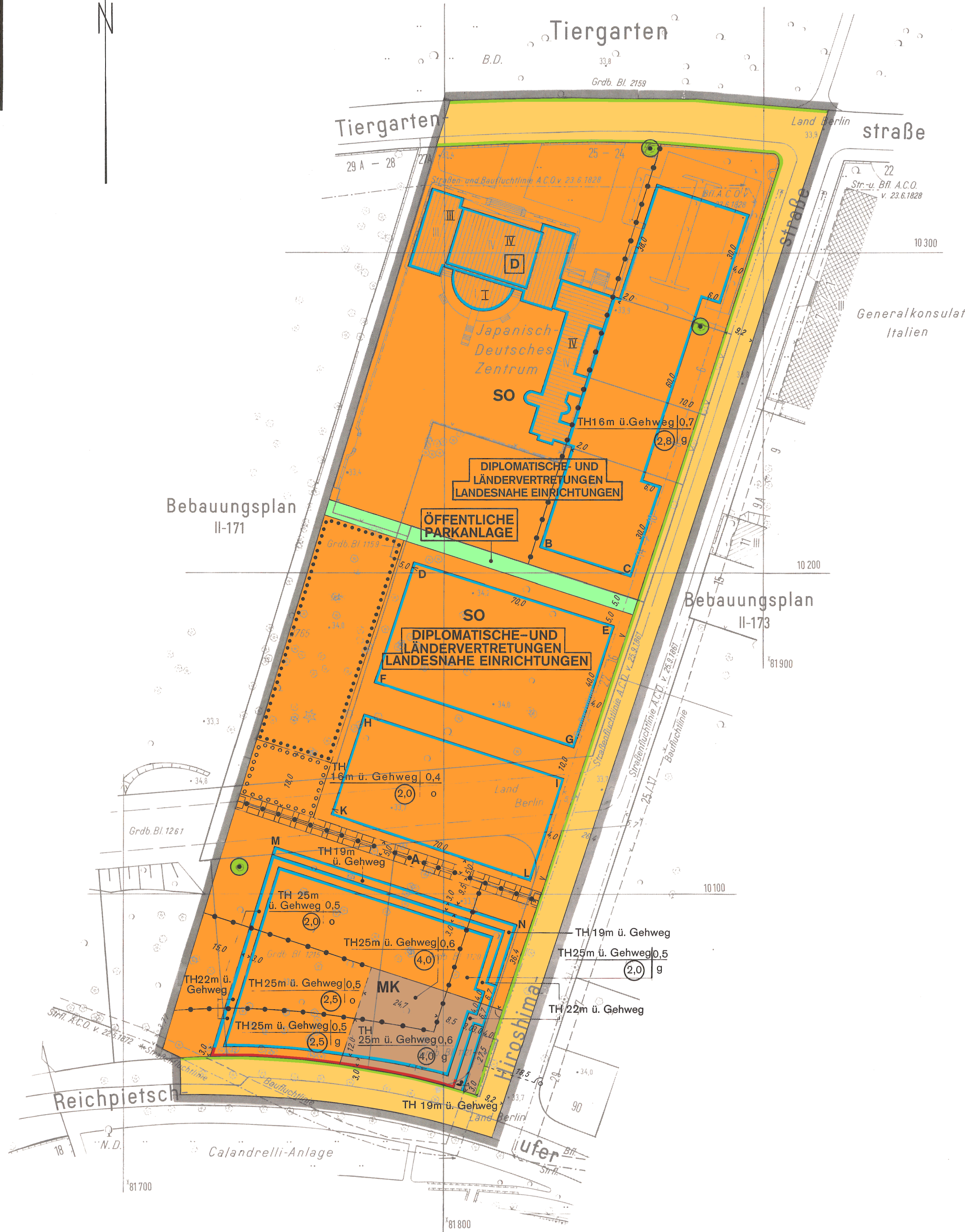




Bebauungsplan
II-171



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1: 1000

II-172

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Dezember 1995

Die eingetragenen Straßen- und Baufluchtlinien sind, soweit Fluchtlinienpläne nicht vorliegen, vorhandenen Unterlagen (B-Pläne des Zentr. Verm. Amtes, Akten der Bauaufsicht u. ä.) entnommen. Die Feststellungsdaten dieser Fluchtlinien sind nicht bekannt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die
Deckblätter vom 17.12.1996, vom
25.11.1997 und vom 05.02.1998

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des IV. Vollgeschosses allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie „Einzelhandelsbetriebe“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 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 v.H. der zulässigen Geschloßfläche.

Ausnahmsweise können

- zusätzliche landesnahe Einrichtungen,
 - Wohnungen,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Büronutzungen,
 - kleine Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften
- auf bis zu 20 v.H. der zulässigen Geschloßfläche zugelassen werden, wenn dies nach Art und Umfang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar ist.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Kerngebiet und im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten. Im Sondergebiet sind Stellplätze für Protokolfahrzeuge zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig.
- Im Kerngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Im Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 10 v.H. überschritten werden.
- An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten BC, DE, FG, HI, KL, MN bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Entlang der Tiergartenstraße kann für Vordächer bis zu einer Breite von 10 m ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 5 m und entlang der Hiroshimastraße bis zur Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zugelassen werden, soweit vorhandene Bäume dem nicht entgegenstehen.
- Im Sondergebiet kann auf 30 v.H. der Fassadenfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnliche Vorbauten vor die Baugrenze um bis zu 20 m ausnahmsweise zugelassen werden, dies gilt nicht für unter Textlicher Festsetzung Nr. 11 genannte Baugrenzen. Im Sondergebiet und im Kerngebiet kann entlang des Reichpietschufers oberhalb des 2. Vollgeschosses auf 30 v.H. der Fassadenfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnliche Vorbauten vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur im 1. Vollgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit farbigem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang mit Arten der beigefügten Pflanzliste nachzupflanzen. Die Bindungen für die Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Tiergarten von Berlin gezeichneten Umschrift des Bebauungsplanes vom 12. August 1998 übereinstimmt.
Berlin, den 23.10.1998
Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Im Auftrag

Baer

Abzeichnung Bebauungsplan II-172

für die Grundstücke
Tiergartenstraße 24-25, Hiroshimastraße 6/22,
Grundbuch von Tiergartenviertel, Grdb. Blatt 1120
und 1121, Teilflächen der Grundstücke
Tiergartenstraße 27A, Grdb. Blatt 1215 und 1261
sowie für Abschnitte der Tiergartenstraße
und der Hiroshimastraße
im Bezirk Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl, Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß und Höchstmaß, zwingend, Offene Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig, Nur Doppelhäuser zulässig, Nur Hausgruppen zulässig, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Geschlossene Bauweise	
Kleinstsiedlungsgebiet	0,3 BauNVO	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	0,3 BauNVO	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	0,4 BauNVO	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauNVO	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	0,5 BauNVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	0,6 BauNVO	MI	zwingend
Kerngebiet	0,7 BauNVO	MK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	0,8 BauNVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	0,9 BauNVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	0,9 BauNVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig
z.B. LÖSCHENDEHAUSEN		SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	0,9 BauNVO	SO	Geschlossene Bauweise
z.B. KLINGENBERG		WR	Baulinie
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (lt. Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	z.B. 20	WR	Baugrenze
Geschloßflächenzahl	z.B. 0,3	WR	Linie zur Abgrenzung des Umfangs
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,3 bis 0,7	WR	von Abweichungen
Geschloßfläche	z.B. 0,3	WR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,3 bis 0,7	WR	als Höchstmaß
Baumassenzahl	z.B. 0,3	WR	Traufhöhe
Baumasse	z.B. 0,3	WR	Firsthöhe
Flächen für den Gemeinbedarf		WR	Oberkante
Verkehrsflächen		WR	als Mindest- und Höchstmaß
Straßenverkehrsflächen	z.B. 0,3	WR	zwingend
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,3	WR	Flächen für Sport- und Spielanlagen
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. 0,3	WR	Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen		WR	Bereich ohne Einfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. 0,3	WR	Bereich ohne Einfahrt
z.B. Gasdruckregler	z.B. 0,3	WR	Höhenlage Oberkante Straße
z.B. Trafostation	z.B. 0,3	WR	in m über NN
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Hochspannungsleitung	z.B. 0,3	WR	Öffentliche und private Grünflächen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Anpflanzen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Bäume	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Sonstige	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Bepflanzungen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Sonstige Festsetzungen		WR	z.B. 0,3
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Garagen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gemeinschaftsgaragen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Garagegebäude mit Dachstellplätzen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Tiefgaragen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gemeinschaftstiefgaragen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gemeinschaftsanlagen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Mit Geh-, Fahr- u. Leihungsrechten zu belastende Flächen	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Landschaftsschutzgebieten	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
flächenhaften Naturdenkmälern	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Naturdenkmal	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Baudenkmal	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gebäude	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Stellplatz	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Garage	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Tiefgarage	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Kinderspielfeld	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Öffentliches Gebäude	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Wohngebäude	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Geschäfte, Gewerbe, Industrie	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Lagergebäude oder Garage	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Öffentliche Garage	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Unterirdisches Bauwerk	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Brücke	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Gewässer	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Freizeitanlage, Sportanlage	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Straßenbaum oder geschützter Baum	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Naturdenkmal	z.B. 0,3	WR	z.B. 0,3
Nachrichtliche übernehmen		WR	z.B. 0,3
Eintragungen als Vorschlag		WR	z.B. 0,3
Planunterlage		WR	z.B. 0,3

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 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 04. November 1996

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

für die Abteilung V
Vermessungsamt Tiergarten

Hardt
Anteilhaber

für die Abteilung III

A. Schoen
Leiterin des Hauptstadtsreferates

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.11.1996 bis einschließlich 04.12.1996 öffentlich ausgelegt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 17.12.1996 am 28.02.1997 zugestimmt.

Berlin, den 22.08.1997

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Abteilung III

A. Schoen
Leiterin des Hauptstadtsreferates

Der Bebauungsplan ist aufgrund §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4c Abs. 3, §4b Abs. 1 und mit §6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 12. August 1998

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Jürgen Klemann

Die Verordnung ist am 28. 08. 1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 222 verkündet worden.