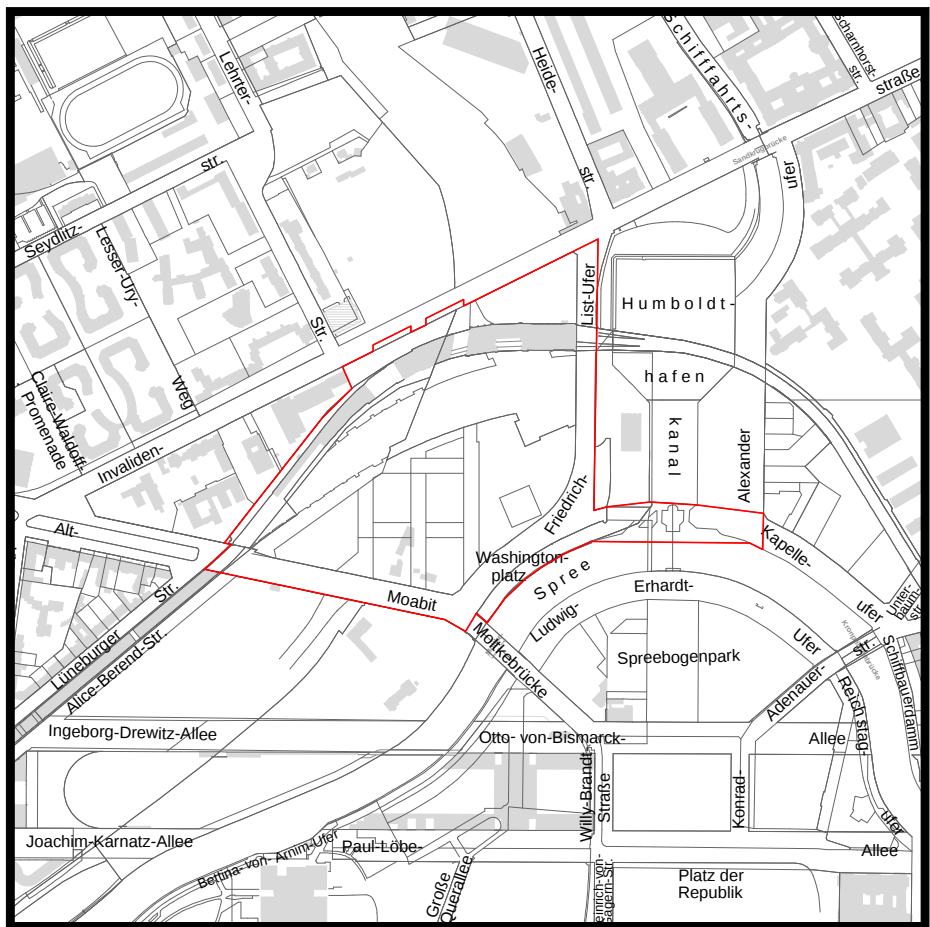


Übersichtskarte 1:10000



Abzeichnung

Bebauungsplan II-201a

für das Gelände zwischen Invalidenstraße, Friedrich-List-Ufer, Rahel-Hirsch-Straße, Hugo-Preuß-Brücke, Kapelleufer, der südlichen Verlängerung des Alexanderufers, Spree, Straße Alt-Moabit, Stadtbahn und Clara-Jaschke-Straße sowie Teilflächen der Grundstücke Alt-Moabit 5 und Invalidenstraße 59, 60 und Abschnitte des Friedrich-List-Ufers, der Rahel-Hirsch-Straße, der Hugo-Preuß-Brücke, des Kapelleufers, der Straße Alt-Moabit und der Clara-Jaschke-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteile Moabit und Mitte (Blatt 1 von 2 Blättern)



Mittelpunkte	Rechtswert	Hochwert
M 1	22816.21	21508.37
M 2	22810.06	21526.11
M 3	22626.72	22021.80

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WN	Grundflächenzahl
Alteingesied. Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WS	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauNVO)	WS	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 6 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 7 BauNVO)	MD	zweigeteilt
Kerngebiet	(§ 8 BauNVO)	WK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(§ 9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 10 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erfolgung)	(§ 11 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erfolgung)	(§ 12 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)		UNIVERSITÄT	Bauweise
Geschossflächenzahl		UNIVERSITÄT	Bauweise
als Höchstmaß		UNIVERSITÄT	Bauweise
als Mindest- und Höchstmaß		UNIVERSITÄT	Bauweise
Geschossfläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
als Höchstmaß		UNIVERSITÄT	Bauweise
als Mindest- und Höchstmaß		UNIVERSITÄT	Bauweise
Baumassenzahl		UNIVERSITÄT	Bauweise
Baumasse		UNIVERSITÄT	Bauweise
Flächen für den Gemeinbedarf		UNIVERSITÄT	Bauweise
Verkehrsflächen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Straßenverkehrsfläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		UNIVERSITÄT	Bauweise
öffentliche Parkfläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
Bereich ohne Ausfahrt		UNIVERSITÄT	Bauweise
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		UNIVERSITÄT	Bauweise
Private Verkehrsfläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gasdruckregler		UNIVERSITÄT	Bauweise
oberirdische Hauptversorgungsleitungen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		UNIVERSITÄT	Bauweise
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Anpflanzungen von Bäumen		UNIVERSITÄT	Bauweise
sonstigen Bepflanzungen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft		UNIVERSITÄT	Bauweise
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Besondere Nutzungszwecke von Flächen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Sonderfläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		UNIVERSITÄT	Bauweise
Umgrenzung der Flächen für		UNIVERSITÄT	Bauweise
Stellplätze		UNIVERSITÄT	Bauweise
Garagen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gemeinschaftsstellplätze		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gemeinschaftsgaragen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Nachrichtliche Übernahmen		UNIVERSITÄT	Bauweise
Wasserschutzgebiet		UNIVERSITÄT	Bauweise
Landschutzgebiet		UNIVERSITÄT	Bauweise
Naturschutzgebiet		UNIVERSITÄT	Bauweise
Geschützter Landschaftsbestandteil		UNIVERSITÄT	Bauweise
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gegensatz (Erkenntnis), die dem Denkmalschutz unterliegt		UNIVERSITÄT	Bauweise
Erhaltungsbereich		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gebäude		UNIVERSITÄT	Bauweise
Skulptur		UNIVERSITÄT	Bauweise
Garage		UNIVERSITÄT	Bauweise
Teilgarage		UNIVERSITÄT	Bauweise
Kinderspielfeld		UNIVERSITÄT	Bauweise
Wohn- oder öffentliches Gebäude		UNIVERSITÄT	Bauweise
Wohn- oder Industriegebäude oder Garage		UNIVERSITÄT	Bauweise
Parkhaus		UNIVERSITÄT	Bauweise
Unterirdisches Bauland		UNIVERSITÄT	Bauweise
Brücke		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gaststätte		UNIVERSITÄT	Bauweise
Gebäudehöhe, Straßenhöhe		UNIVERSITÄT	Bauweise
Laubbaum, Nadelbaum		UNIVERSITÄT	Bauweise
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)		UNIVERSITÄT	Bauweise
Schmieren		UNIVERSITÄT	Bauweise
Zaun, Hecke		UNIVERSITÄT	Bauweise
Hochspannungsmast		UNIVERSITÄT	Bauweise
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 Flächennutzungsverordnung (FlurNVO) vom 18. Dezember 1990.		UNIVERSITÄT	Bauweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis Maßstab 1:1000

II-201a

Blatt 1 von 2 Blättern

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand November 2005
Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 03.07.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 04.10.2006
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner
Im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 12.01.2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
für die Abteilung III
Vermessungsamt Mitte
Willamowski
Amtsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.01.2006 bis einschließlich 17.02.2006 öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 29.06.2006 erhalten.
Berlin, den 30.06.2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung II
v. Lojewski
Senatorin
Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 795 verkündet worden.

Berlin, den 03.07.2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Ingeborg Junge - Reyer
Senatorin
Die Verordnung ist am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 795 verkündet worden.

Textliche Festsetzungen

- Die Flächen W 1, W 2 und W 3 sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Fläche W 4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung der Grundstücke im MK V4 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Fläche W 5 ist von 32,4 m über NN bis zu einer Tiefe von 24,2 m über NN zwecks nachfolgender Belastung zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn mit einem Fahrrecht zu belasten.
- Die Fläche W 6 ist von 33,75 m über NN bis zu einer Tiefe von 26,95 m über NN zwecks nachfolgender Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Die Flächen W 7, W 9, W 10, W 11, W 12, W 13 sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Die Fläche W 7 ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m und die Fläche W 8 bis zu einer Tiefe von 2,5 m unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3, MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 sind unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 24 und Nr. 27 Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3, MK 5, MK 7 und MK 9 sind im 1. Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK V1, MK V2 und MK V3E sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK V3 (mit Ausnahme von MK V3E) und MK V4 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

- Im Kerngebiet können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Das Sondergebiet dient der Unterbringung kommerzieller Nutzungen in baulichen Anlagen, die nach Art und Umfang mit dem Zweck des Sondergebietes in seiner Funktion als unmittelbares Umfeld eines bedeutenden Bahnhofes für Fern- und Regionalverkehr vereinbar sind.
- Ergänzend zu den planfestgestellten Betriebsanlagen und bahnnaffinen Nutzungen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit die Geschossfläche pro Verkaufsstätte (Ladengeschäft) 1.200 m² nicht überschreitet und soweit die insgesamt für Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommene Geschossfläche 15.000 m² im Sondergebiet „Bahnhofsgebiet“ nicht überschreitet,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Läden, die nicht Einzelhandelsbetriebe sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten, soweit es sich nicht um Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) handelt,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

- Innerhalb der Teilflächen des Sondergebietes, für die eine Oberkante von 82,0 m über NN festgesetzt ist, können ausnahmsweise Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,6 m über der zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 6,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über den zulässigen Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern oder technischen Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurückspringen.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 9 kann entlang der Baugrenzen ein Vortreten vor die Baugrenze um bis zu 7,5 m auf einer Länge von bis zu 7,5 m je Gebäudeseite für Vordächer zugelassen werden. Unter den Vordächern ist eine lichte Höhe von 7,5 m einzuhalten.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 kann oberhalb des 1. Vollgeschosses zwischen den Punkten ABCD eine transparente Überdachung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind in anderen als Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen bauliche Anlagen außerhalb der planfestgestellten Anlagen mit Ausnahme des Kerngebietes MK 8 einschließlich der Tiefgarage für das MK 8 eine Höhe von 27,3 m über NN nicht unterschreiten.
- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die an den Verkehrsflächen in einem Winkel von maximal 60° - gemessen an der vorderen Baugrenze - zurückgesetzt ist.

- Im Kerngebiet und im Sondergebiet ist für die zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung je 200 m² Geschossfläche höchstens ein Stellplatz zulässig.
- Im Kerngebiet mit Ausnahme des MK V3 und MK V4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für eine Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 6 in einer Breite von 20,0 m entlang der Straße Alt-Moabit.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bahnanlagen bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von diesen Verkehrsflächen/ diesen Bahnanlagen abgewandt sein. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3 muss entlang der Bahnanlagen ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern von diesen Bahnanlagen abgewandt sein.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, aber wenigstens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern von diesen Verkehrsflächen/ diesen Bahnanlagen abgewandt sein.

Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Verkehrsflächen/ dieser Bahnanlagen sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schalldämmte Dauerlüftungseinrichtung eingehalten werden.

- Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind die Dachflächen im MK 6, MK 9 und SO ausgenommen.
- Nach Abgang des bestehenden Laubbaumes im MK 5 ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm nachzupflanzen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss die Gründung von Hochbauten schwingungs-technisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich (Fern-, Regional- und S-Bahn, Bundesstraße B 96, U-Bahn U 5) errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Gestaltungsfestsetzung

- Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 9 ist das Dach als eine ebene und glatte Oberfläche auszubilden.

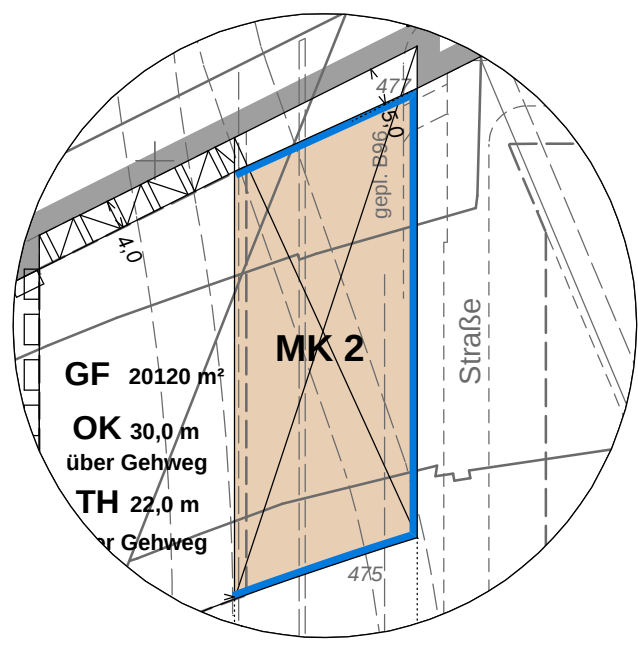
Nachrichtliche Übernahmen

- Der südliche Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof nach den §§ 12 - 15 ff des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl I S. 1818) der Luftfahrtbehörde.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses vom 12.09.1995 - sowie der im Nachgang erfolgten Plangenehmigungen und Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses - realisierten Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes am 17. Februar 2005 verbindlichem Fachplanungsrecht für die "S21 Nordringanbindung bis Lehrter Bahnhof".
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich planfestgestellte Wasserflächen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich denkmalgeschützte Anlagen des Humboldthafens (1857-59, nach Plänen von Peter Joseph Lenné von 1842), die in der Denkmalliste von Berlin eingetragen sind.

Hinweise

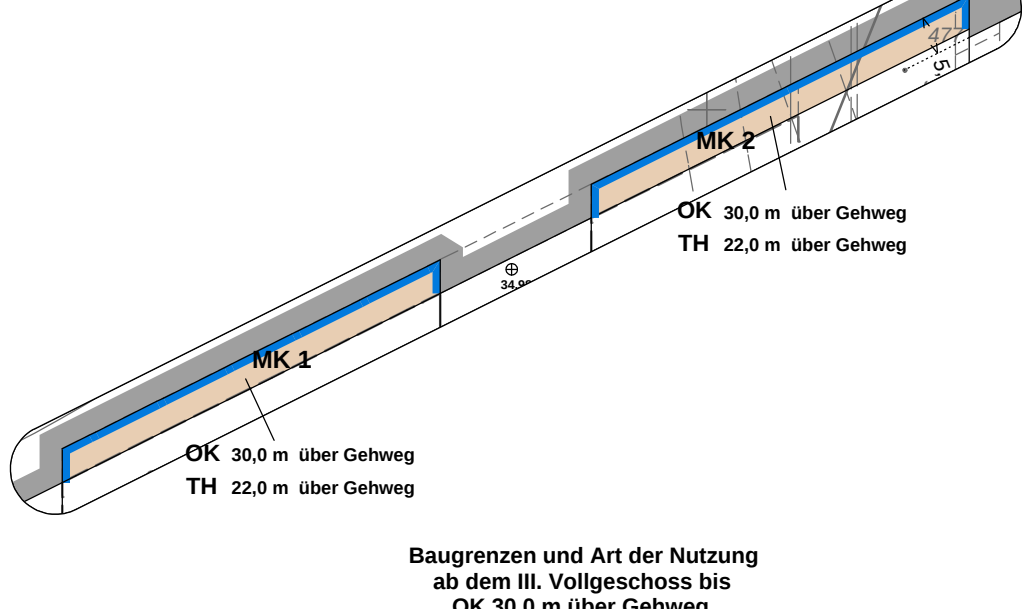
- Die Realisierung der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich zulässigen Gebäude oberhalb, unterhalb oder angrenzend an planfestgestellte Verkehrsanlagen setzt z. T. erheblichen konstruktiven Aufwand und Abstimmungen bzw. vertragliche Regelungen voraus. Die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit planfestgestellter Anlagen wie Treppen- und sonstiger Rettungsanlagen, Zufahrtsrampen etc. darf durch eine Über- oder Unterbauung nicht beeinträchtigt werden.
- Auf die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.
- Der Begründung ist eine Planskizze beigelegt, die in vereinfachter Form die Lage der planfestgestellten Anlagen kenntlich macht.

Nebenzeichnung 1



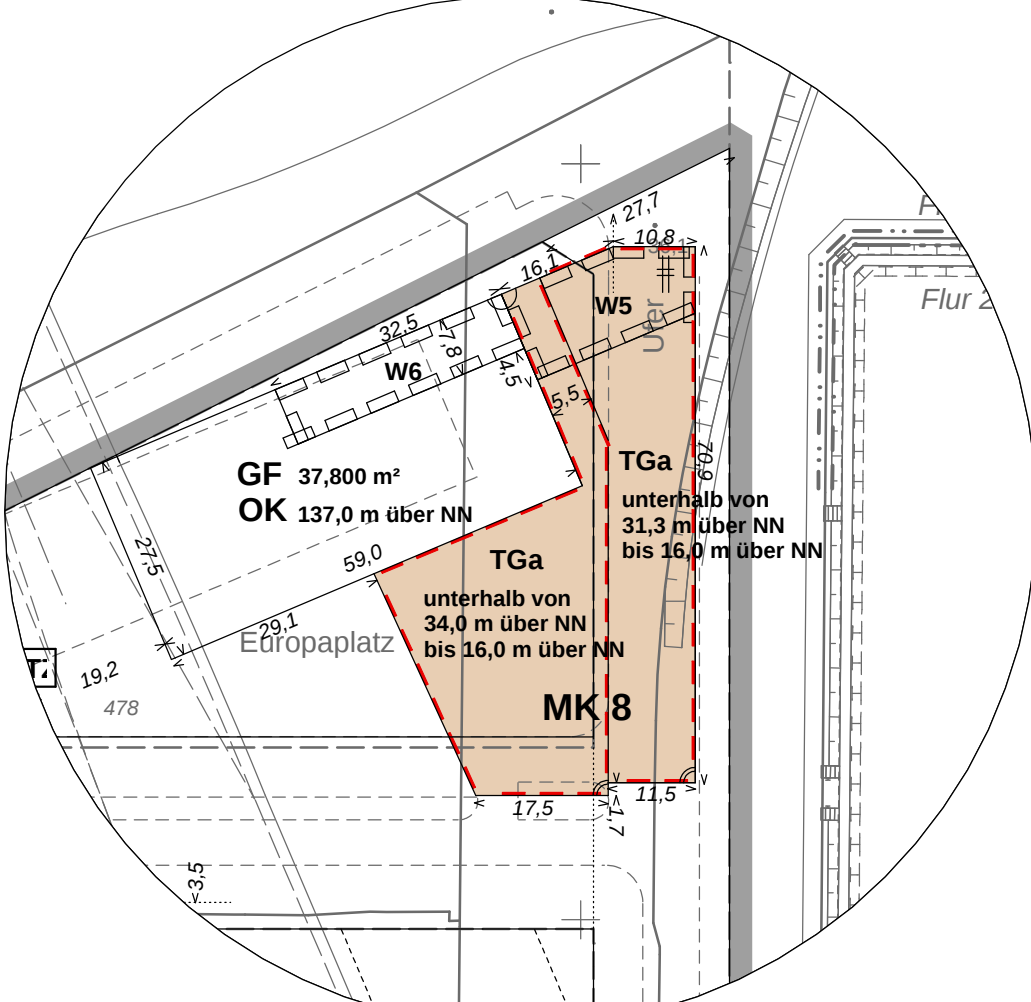
Baugrenzen und Art der Nutzung ab 5,0 m über Gehweg bis zum II. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2



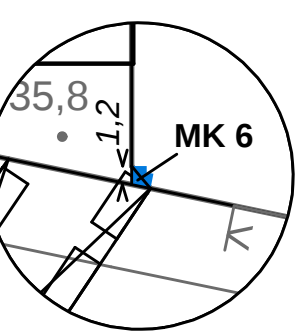
Baugrenzen und Art der Nutzung ab dem II. Vollgeschoss bis OK 30,0 m über Gehweg

Nebenzeichnung 6



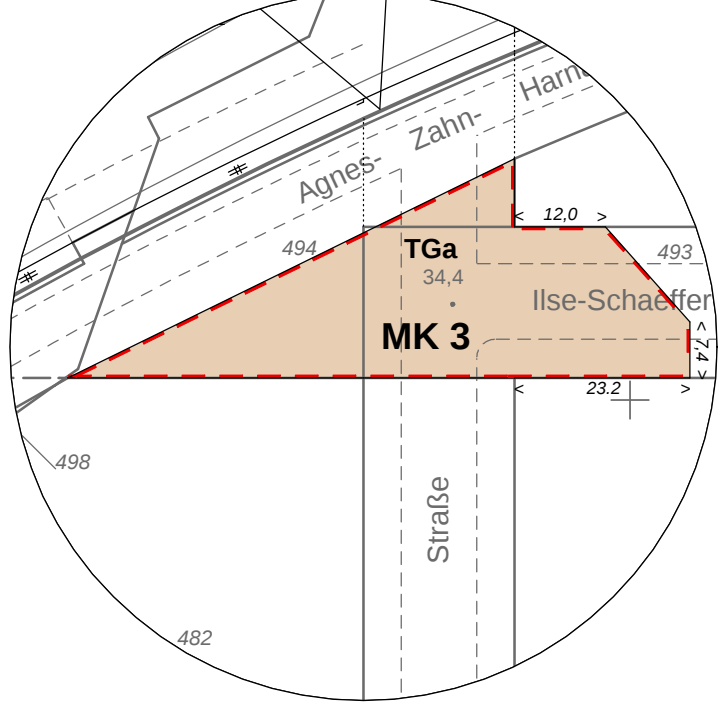
Art der Nutzung unterhalb von 34,0 m über NN bzw. 31,3 m über NN bis 16,0 m über NN sowie unterirdische mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Nebenzeichnung 5 Maßstab 1:500



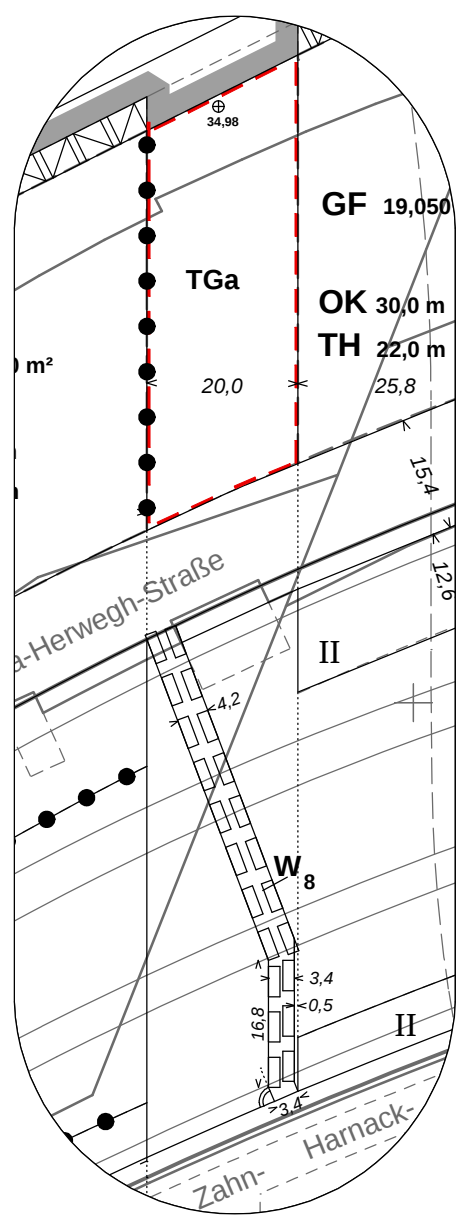
Baugrenze und Art der Nutzung ab 39,15 m über NN; oberhalb der Straßenbrücke (Alt-Moabit)

Nebenzeichnung 8



Art der Nutzung unterhalb von 30,5 m über NN

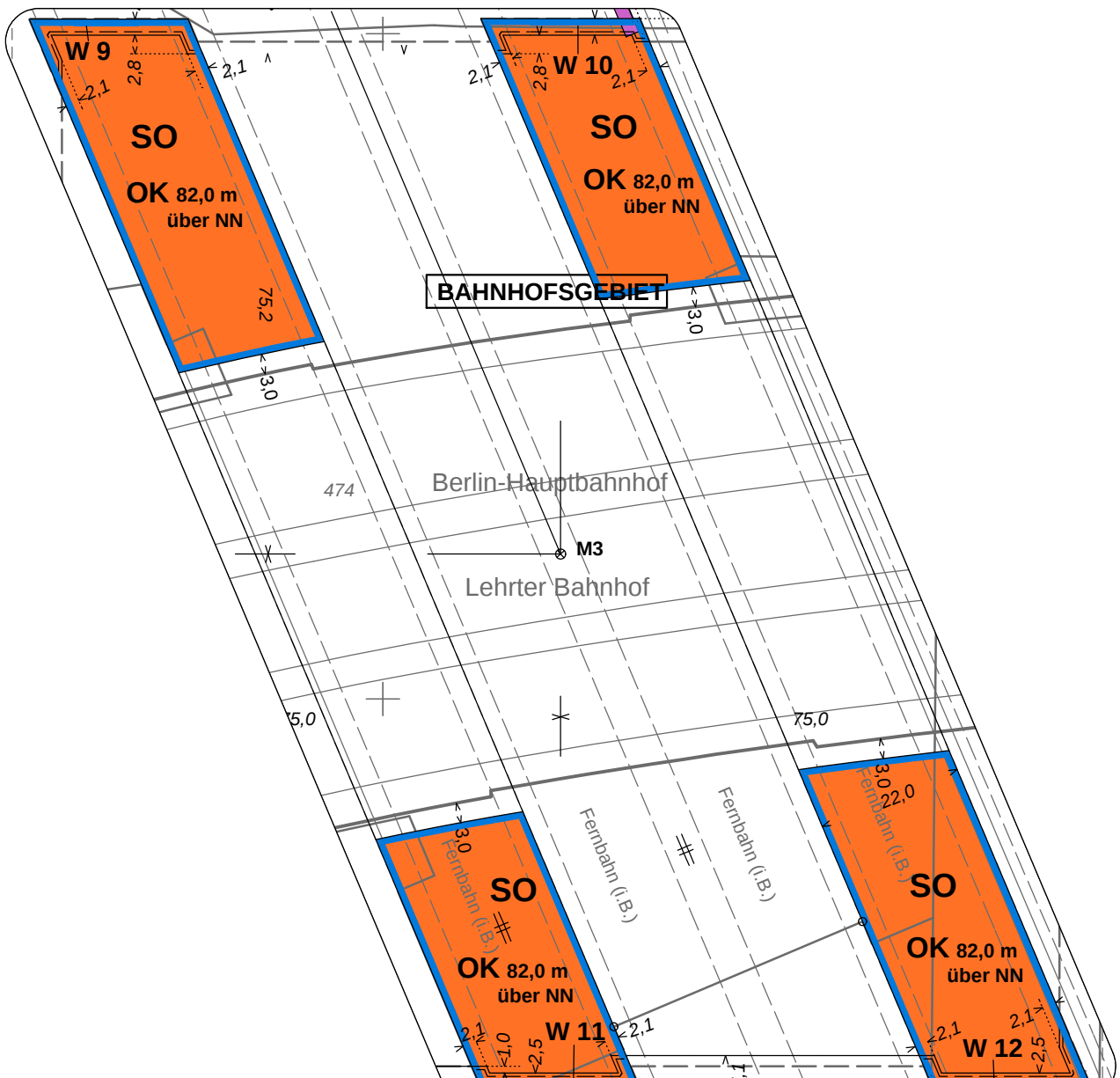
Nebenzeichnung 9



Tiefgarage sowie unterirdische mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

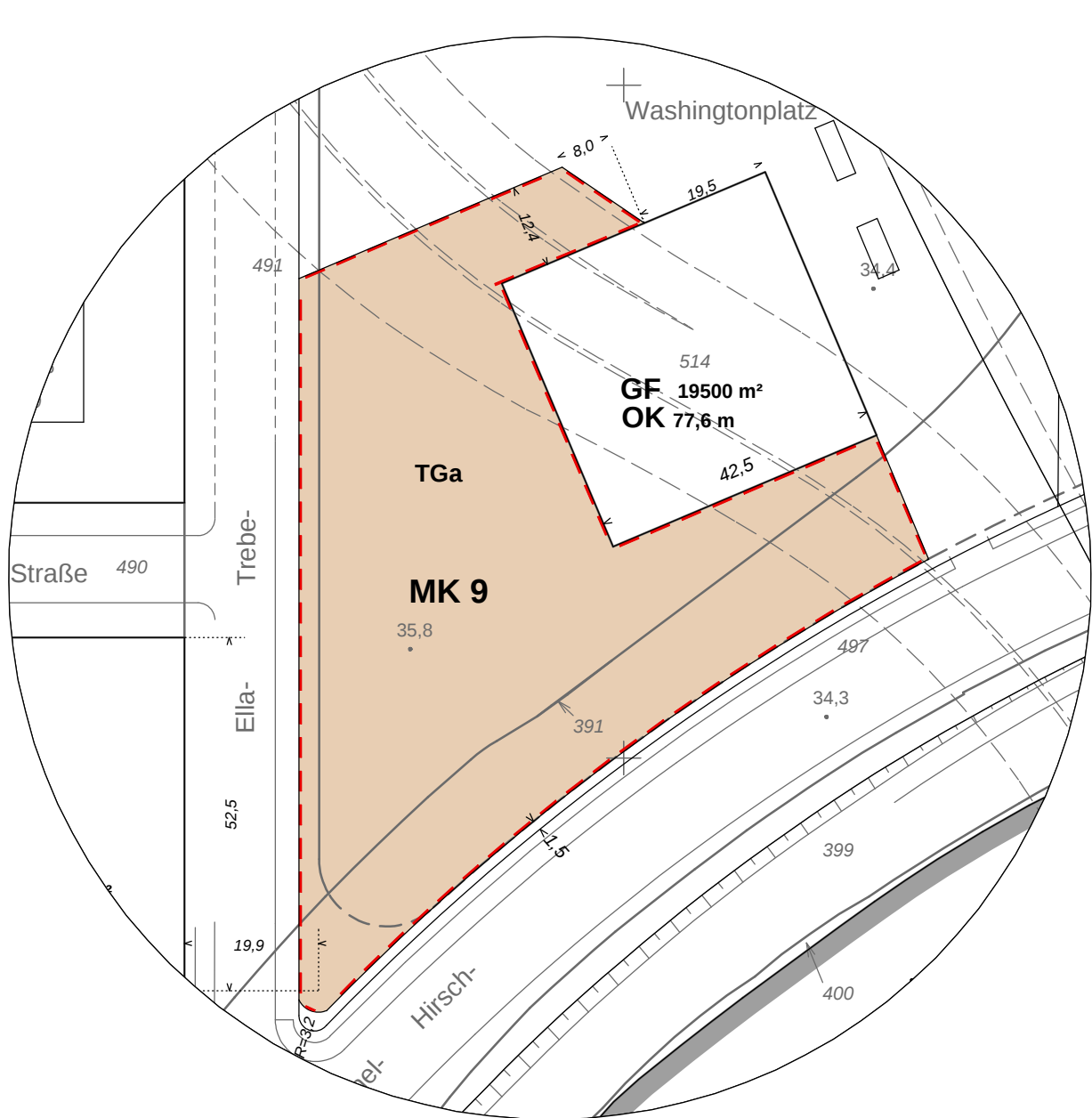
Abzeichnung

Nebenzeichnung 3



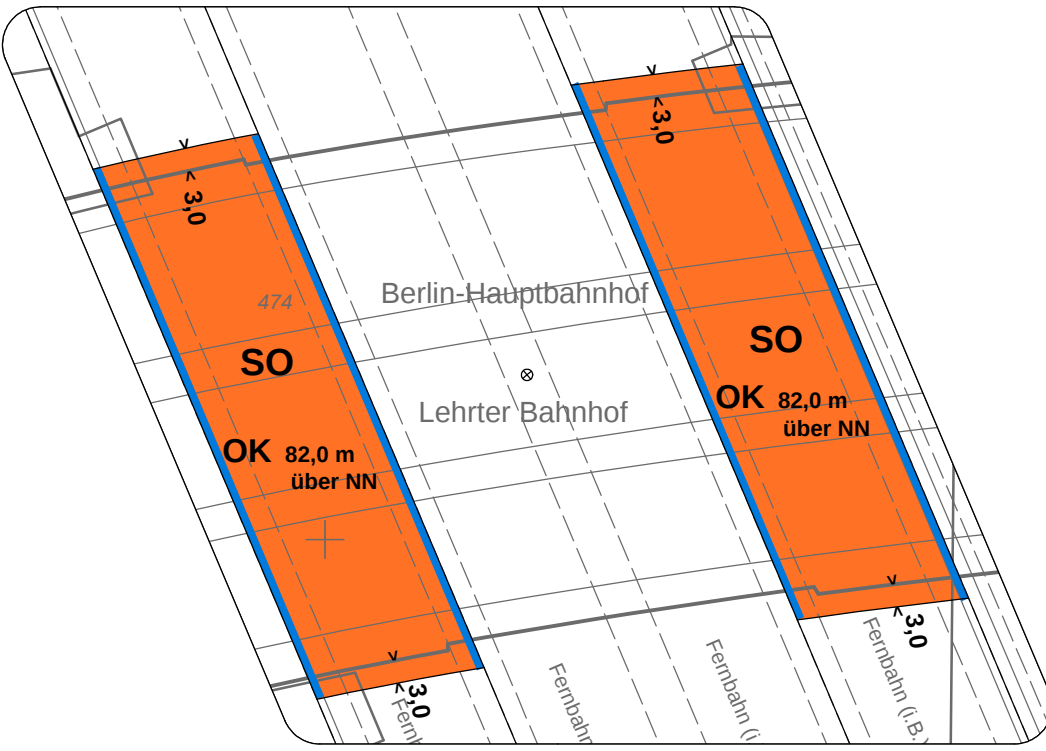
Baugrenzen und Art der Nutzung oberhalb von 43,8 m über NN

Nebenzeichnung 7



Art der Nutzung unterhalb von 33,4 m über NN

Nebenzeichnung 4



Baugrenzen und Art der Nutzung oberhalb von 63,7 m über NN

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 03.07.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 04.10.2006
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis
Maßstab 1:1000

II-201a

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand November 2005

Blatt 2 von 2 Blättern