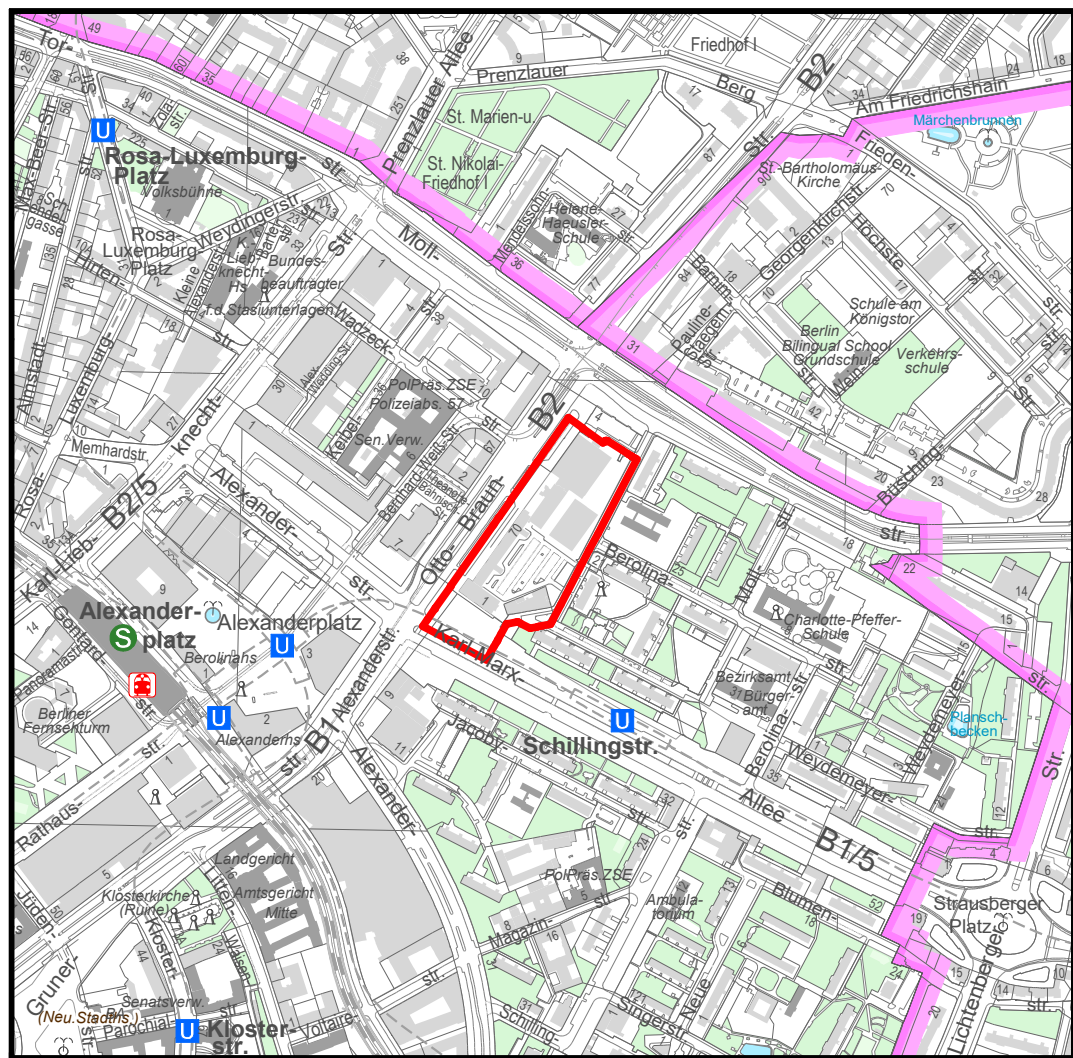


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In den mit MU 1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
- In dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig.
- Im urbanen Gebiet können Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im urbanen Gebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.
- Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Antiken mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.
- Im urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im urbanen Gebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen um bis zu 5% zugelassen werden.
- In dem mit MU 1, MU 2 und MU 3 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile hinter einem Neigungswinkel von maximal 45°, gemessen von der Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.

Abweichend davon gilt für den mit XV Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil in dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets eine Höhe der technischen Dachaufbauten von bis zu 2,8 m.

Die Pflicht zum Zurückbleiben gilt nicht für Aufzugsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

- In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 6,0 m für Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden, wenn sie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinter einem Neigungswinkel von 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für die Errichtung einer Fassadenbelaufanlage um bis zu 5,0 m zugelassen werden.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ kann im Bereich der unterirdischen Baugrenze ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 3,0 m für technische Aufbauten, wie Zu- und Abflutanlagen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ können untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Einfriedungen sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen

- Im urbanen Gebiet sind Einfriedungen nicht zulässig.

5. Immissionsschutz/ Klimaschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien in der der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung AB
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung CD baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln ≥ 65 dB(A) ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung EF schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Parkplatz/ Warenumschlagplatz ausgerichteten offenen Fenstern, vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags einhalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 63 dB(A) tags kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenen Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Zum Schutz vor Freizeitlärm sind entlang der Linie in der Nebenzeichnung 3 mit der Bezeichnung GH schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum „Aktivitätenband“ ausgerichteten offenen Fenstern, vor denen nicht ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird, unzulässig.

Zur Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 60 dB(A) werktags außerhalb der Ruhezeiten kann vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenen Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 höchsten denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

6. Grünfestsetzungen

- Im urbanen Gebiet ist pro angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe über Gelände betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7. Niederschlagsentwässerung

- Das innerhalb der mit MU 1, MU 2 und MU 3 bezeichneten Teile des urbanen Gebiets und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Bezirksverwaltung und Bibliothek“ anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation eingesetzt wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zurückzuhalten und zu versickern sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

- Die mit „a“ bezeichneten Flächen sind auf einer mindestens 5,0 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs zu belasten. In Bereichen, in denen die mit „a“ bezeichneten Flächen eine Breite von weniger als 5,0 m aufweisen, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.
- Die mit „b“ bezeichnete Fläche ist auf einer mindestens 8,0 m breiten, durchgehenden Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des allgemeinen Fuß- und Radverkehrs sowie einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der Anlieferung der angrenzenden Grundstücke zu belasten. In Bereichen, in denen die mit „b“ bezeichnete Fläche eine Breite von weniger als 8,0 m aufweist, ist die jeweils maximal zur Verfügung stehende Breite vollständig mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

- Die mit „c“ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten.

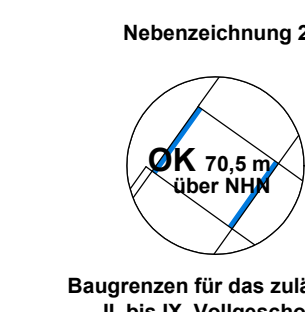
- Zwischen den Punkten S1 und S2 verläuft die Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

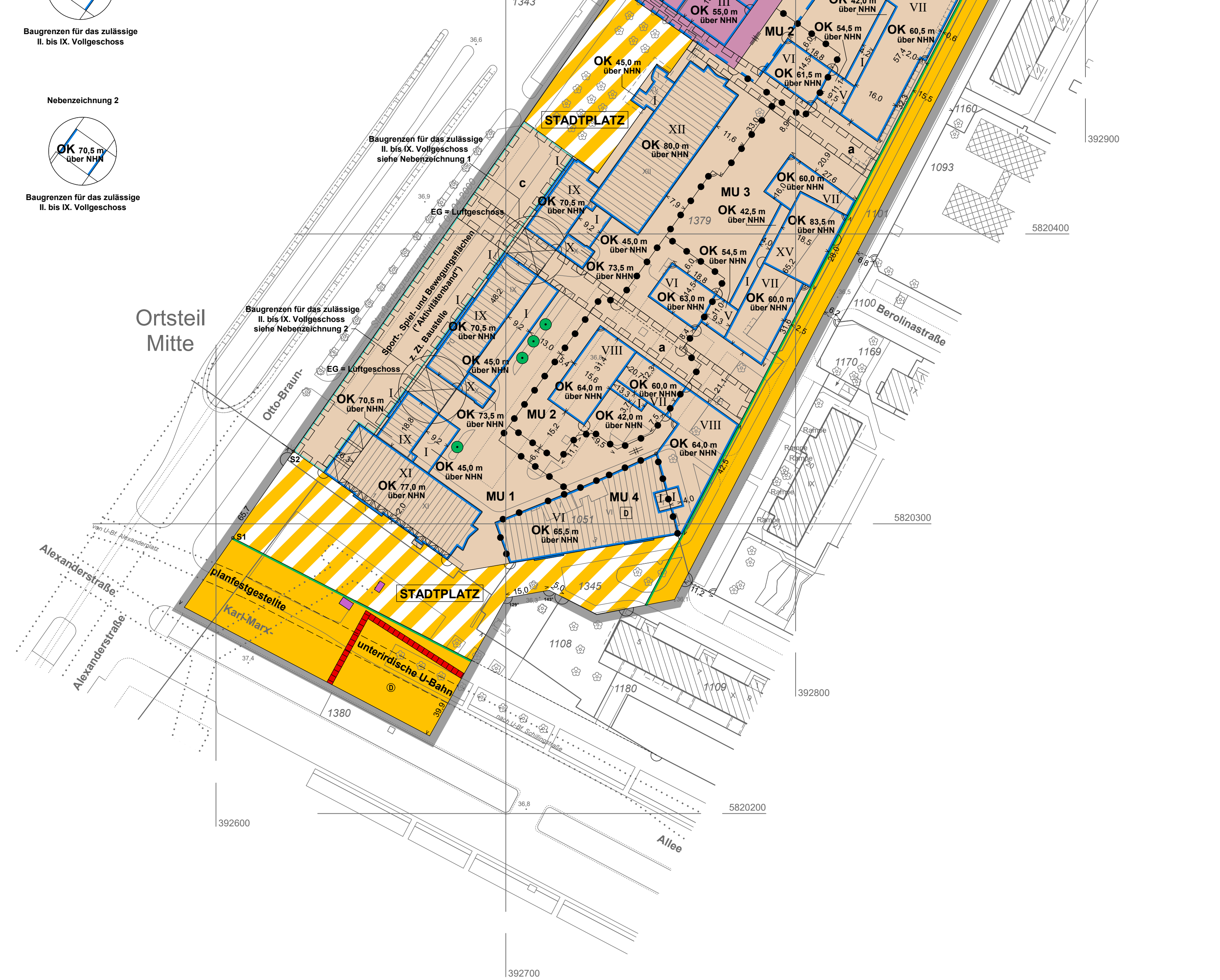
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S2 und S3 ist zugleich die im Bebauungsplan I-B4a festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.
- Eine Teilfläche des Geltungsbereichs (Flurstück 1051) sowie ein östlich angrenzendes Teilstück des Flurstücks 1379 liegt innerhalb eines Gebietes, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs gilt.

Nebenzeichnung 3: Lärmschutzfestsetzungen
Maßstab 1:2000

- Festsetzung Baugrenze
- vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1
- vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2
- vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.3
- vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.4



Bebauungsplan I-B4a
f. 02.04.2000



Planunterlage: ALKIS Berlin
Stand April 2026

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

1-105

Maßstab 1:1000



Bebauungsplan 1-105

Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Mollstraße,
Berolinastraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße

Zeichenerklärung

Der nachstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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