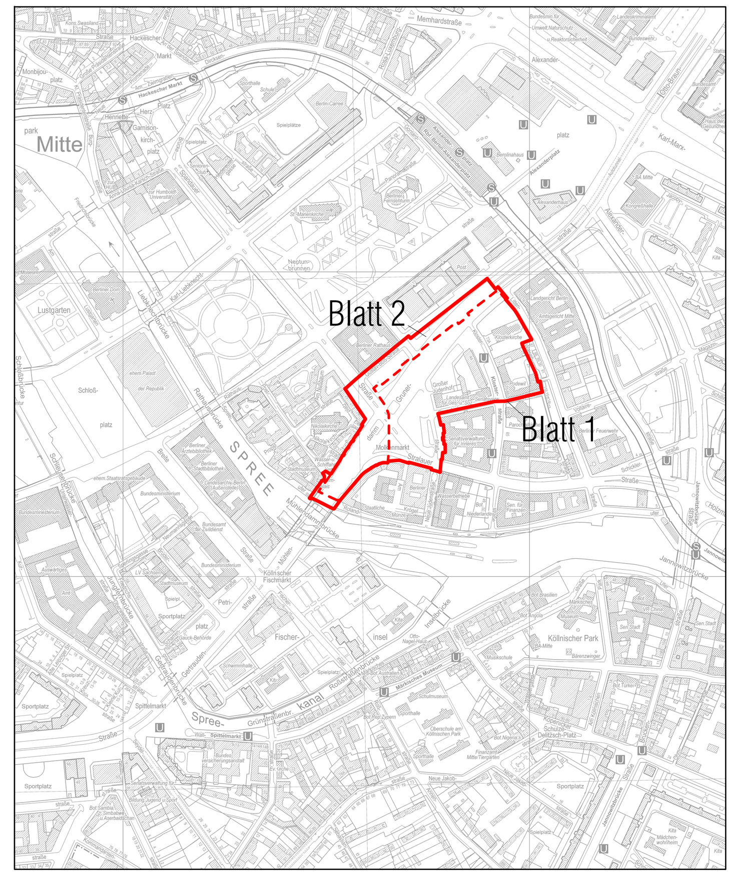


Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet MK_1 sind Wohnungen im 5. und 6. Vollgeschoss, mit Ausnahme der Fläche $E_1E_2E_3E_4E_1$, allgemein zulässig. Im ersten bis vierten Vollgeschoss können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA_2 können Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen unzulässig.

1.5 Im Mischgebiet können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen). Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen). Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

1.6 Im Mischgebiet und auf Teilflächen des Kerngebietes MK_1 beiderseits der verlängerten Parochialstraße sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan höchstens zwei Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen unzulässig. Im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße können auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im ersten und zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Wohn- Misch- und Kerngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Als zulässige Grundfläche wird auf den Flächen für Gemeinbedarf, im Kerngebiet MK_2 sowie für die Teilflächen des Misch- und Kerngebiets südlich der verlängerten Parochialstraße, die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen und Baulinien umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.3 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_1 mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Fläche f ist vollständig unterbaubar.

2.4 Für die Teilflächen im Mischgebiet und im Kerngebiet MK_1 mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.

2.5 Im Mischgebiet, im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie/Baugrenze zurücktreten.

3. überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Baugrundstücke zwischen künftiger Grunerstraße, Klosterstraße, Parochialstraße - einschließlich ihrer geplanten Verlängerung nach Westen - und dem neuen Straßenabschnitt Molkenmarkt sind mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf hinter den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Im Mischgebiet, im Kerngebiet MK_1 und im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet MK_2 können oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 50 dB entlang der zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände;
- 50 dB entlang der zum künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände nördlich des Punktes F_2;
- 50 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 14 m zum künftigen Molkenmarkt;
- 45 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von mehr als 14 m zum künftigen Molkenmarkt;
- 45 dB entlang der zum künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F_1;
- 45 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9m zum künftigen Molkenmarkt;
- 45 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zur künftigen Grunerstraße;
- 45 dB entlang der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m zur künftigen Grunerstraße;
- 45 dB entlang der zur Littenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m zur künftigen Grunerstraße;
- 45 dB entlang der Fassade eines aufragenden Gebäudeteils zwischen den Punkten E_1 und E_4 im 5. und 6. Vollgeschoss;
- 40 dB entlang der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 36 m zur Stralauer Straße;
- 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 9 und 23 m zum künftigen Molkenmarkt;
- 40 dB entlang der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 30 und 80 m zur künftigen Grunerstraße;
- 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 17 und 52 m zur künftigen Grunerstraße;
- 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände im WA_1 bei einem Abstand zwischen 52 und 75 m zur Grunerstraße im 3. bis 6. Vollgeschoss;
- 40 dB entlang der zur Littenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 30 und 55 m zur künftigen Grunerstraße;
- 40 dB entlang der zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten E_3 und E_4 im sechsten Vollgeschoss
- 40 dB entlang der seitlich aufragenden Fassade eines höheren Gebäudeteils an der Stralauer Straße zwischen den Punkten F_7 und F_9 im 5. und 6. Vollgeschoss

aufweisen.

5.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 50 dB im 1.und 2. Vollgeschoss entlang der zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A_3 und A_4, A_7 und A_8 sowie zwischen den Punkten B_3 und B_4
- 45 dB entlang der übrigen zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände;
- 45 dB entlang der zum künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände nördlich des Punktes F_2;
- 45 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 14 m zum künftigen Molkenmarkt;
-45 dB entlang der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 7 m von der künftigen Grunerstraße im 1. bis 4. Vollgeschoss
- 40 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von mehr als 14 m zum künftigen Molkenmarkt;
- 40 dB entlang der zum künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F_1;
- 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt;
- 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zur künftigen Grunerstraße
- 40 dB entlang der zur Jüdenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m von der künftigen Grunerstraße

aufweisen.

5.3 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden im Mischgebiet, im Kerngebiet MK_1 und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Stralauer Straße, entlang der Jüdenstraße, entlang der Klosterstraße und entlang der verlängerten Parochialstraße - mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert ist - mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.
In den Wohnungen nach Satz 1, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der festgesetzten Mindestanzahl, durch gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

5.4 Zum Schutz vor Lärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig.

5.5 Zum Schutz vor Lärm müssen in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben im Kerngebiet MK_1, die nur über Fenster an nachfolgend aufgeführten Außenwänden verfügen, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder besondere Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen (auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster, sofern als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird:
- zur Stralauer Straße, zum künftigen Molkenmarkt, zur künftigen Grunerstraße, zur Jüdenstraße, zur Klosterstraße und zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichtete Außenwände.

5.6 Zum Schutz vor Lärm müssen auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ Unterrichtsräume, die nur über Fenster zur Grunerstraße und/oder zur Littenstraße und/oder zur Klosterstraße hin verfügen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.

5.7 Zum Schutz vor Lärm sind mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Stralauer Straße, entlang der Grunerstraße, entlang der Jüdenstraße bis zu einem Abstand von 20 m zur Stralauer Straße sowie bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

5.8 Zum Schutz vor Lärm müssen die Arkaden entlang der künftigen Grunerstraße schallabsorbierende Decken erhalten.

5.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Klosterstraße, der Grunerstraße und der Littenstraße bis zu einem Abstand von 50 m von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn schwingungstechnisch abgekoppelt von diesen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 höchstens denen von Heizöl EL sind.

5.11 Zum Schutz vor Luftschadstoffen sind im Kerngebiet MK_1 in den baulichen Anlagen im ersten Vollgeschoss Fenster der zum künftigen Molkenmarkt ausgerichteten Aufenthaltsräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten bis zu einem Abstand von 30 m südlich des Punktes A_1 als Festverglasung auszuführen. Die Belüftung dieser Aufenthaltsräume ist so anzuordnen, dass sie fensterunabhängig von den von diesen Straßen abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Grünfestsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße sind die Dachflächen von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei den geforderten Baumpflanzungen muss es sich mindestens je 1.600 m² Grundstücksfläche um einen mittelkronigen Laubbaum handeln, die übrigen Pflanzverpflichtungen können auch durch kleinkronige Laubbäume erfüllt werden.
Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

6.4 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

7. Gestaltungsregelungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.
Ausgenommen sind die der Grunerstraße zugewandten Fassaden im Kerngebiet zwischen den Punkten B_1 und B_2; hier können Werbeanlagen auch ausnahmsweise oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden.

Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung d1 zwischen den Linien D_1D_2 (Klosterstraße) und D_3D_4 (öffentliche Parkanlage) und innerhalb der Fläche d2 zwischen den Linien D_5D_6 und D_7D_8 eine jeweils mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.2 Im südlichen Baublock am Molkenmarkt ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung f zwischen den Linien F_1F_2 (*Molkenmarkt*) und F_5F_6 (*Jüdenstraße*) eine mindestens 6,0 m breite, durchgehende Fläche sowie zusätzlich zwischen den Linien F_3F_4 (*verlängerte Parochialstraße*) und F_7F_8 (*Stralauer Straße*) eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Die Flächen $A_1A_2A_3A_4A_1$, $A_5A_6A_7A_8A_5$, $B_1B_2B_3B_4B_1$ und $C_1C_2C_3C_4C_1$ sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.
Hinter der Linie A_1A_4 ist auf einer Fläche mit einer Tiefe von 5,0 m die Errichtung von Stützpfeilern unzulässig.

8.4 Die Fläche e ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Auf den bisher gewidmeten Flächen der Bundesstraße B1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Aufgabe des Widmungszwecks unzulässig.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 zwischen der Jüdenstraße und der Klosterstraße, ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK_1 zwischen der Klosterstraße und der Jüdenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 zwischen dem künftigen Molkenmarkt, der künftigen Grunerstraße, der Jüdenstraße und der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK_1 entlang des künftigen Molkenmarktes und entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Jüdenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.
Im Mischgebiet beiderseits der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken sowie zu Übernachtungszwecken in Beherbergungsbetrieben bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK_1 entlang des künftigen Molkenmarktes,entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Jüdenstraße und entlang der Stralauer Straße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

9.3 Die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Littenstraße zwischen den Punkten P_1 und P_2, entlang der Waisenstraße zwischen den Punkten P_3 und P_4 sowie entlang der Stralauer Straße zwischen den Punkten P_5 und P_6 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

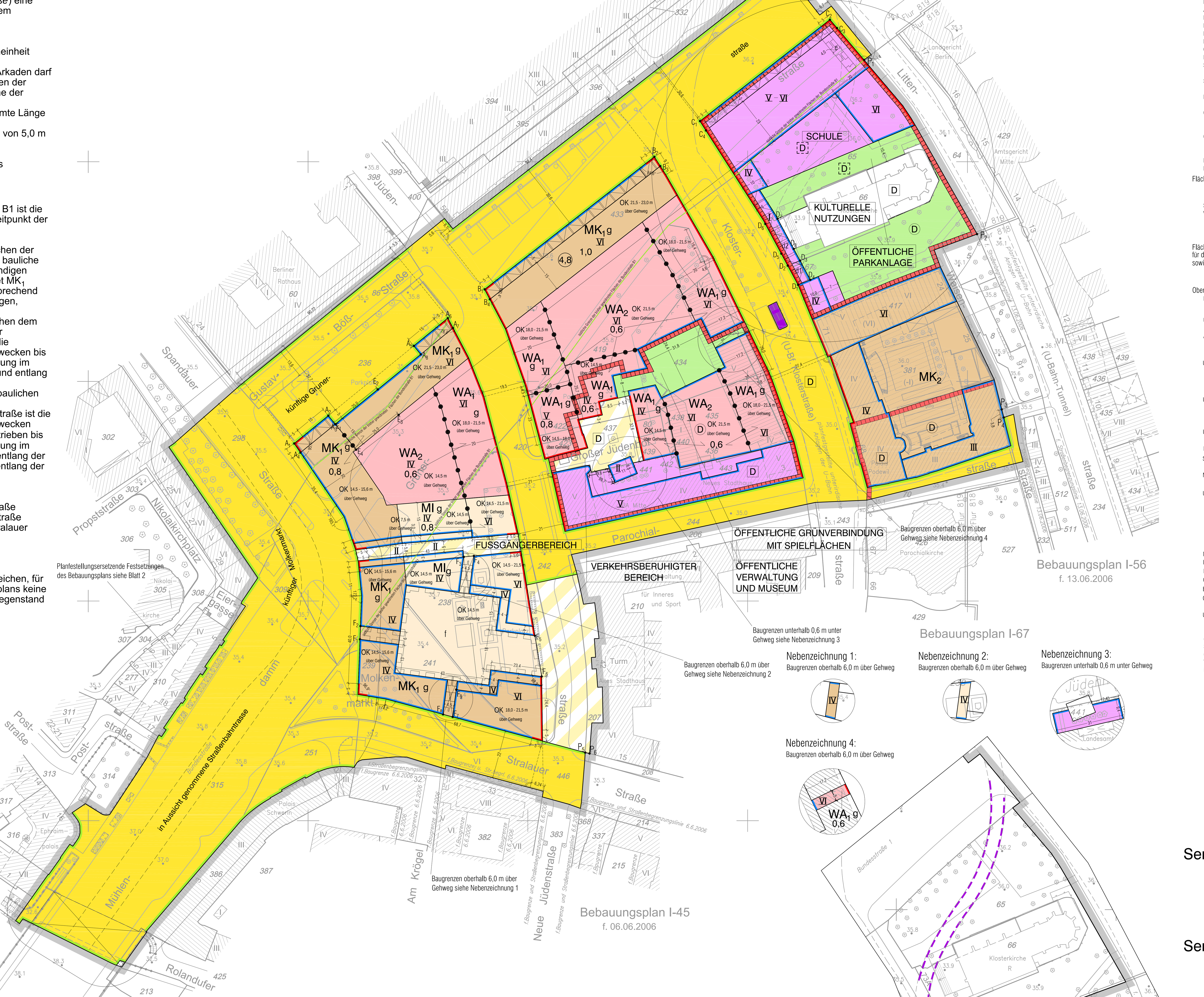
9.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Bereichen, für die der Bebauungsplan gemäß Blatt 2 des Bebauungsplans keine planfeststellungsersetzende Funktion erfüllt, ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdacht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung:
- ehem. Standort Französische Kirche zwischen Jüden- und Klosterstraße
- ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6
- ehem. Grundstück Molkenmarkt 13
- ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50
- ehem. Grundstück Poststraße 16

Abzeichnung



VERKLEINERUNG

Maßstab 1 : 1.000

Planunterlage:

ALK Berlin, örtl. Messung ÖbVI Zech und Ruth, Stand 30.3.2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die redaktionellen Änderungen der Planunterlage vom 21.12.2015 und die redaktionellen Änderungen vom 14.03.2016 und vom 26.08.2016 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den .19.10.2015
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Ruth

Manfred Ruth

Bebauungsplan 1-14

in 2 Blättern, Blatt 1

für das Gelände zwischen Littenstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 5 (An der Littenstraße), Waisenstraße, Parochialstraße, Jüdenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Jüdenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße, den Straßenzug Mühlendamm - Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße - Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Jüdenstraße sowie Teilflächen der Waisenstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

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) (§ 10 BauNVO) SO; z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO; z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7; als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²; als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III; als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V; zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- 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)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 12.4m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN; Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN; als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN; zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (Straßenseite)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK; z.B. Gasdruckregler G; z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen: Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung: Bäume, Sträucher, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a BauGB (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St; Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1; Gemeinschaftsstellplätze GSt; Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in m über NHN) z.B. • 35.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St; Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1; Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1; Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Unterschutzstellung im Verfahren
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich
- unterirdische Bahnanlage (U-Bahn)
- Bahnanlage auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Hinweis

- Gebäude Planung
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)
- Straßenbahntrasse (geplant)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 34.5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9, Flur 10
- Grundstücksnummer 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 21. Oktober 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abt. II

A. Schoen

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2.11.2015 bis einschließlich 2.12.2015 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 12.05.2016 erhalten.
Berlin, den 26.08.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abt. II

Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 14.09.2016

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Geisel

Senator

Die Verordnung ist am 29.09.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 777 verkündet worden.