

Arbeitsstand 13.07.2021

Vorentwurf

Noch nicht rechtsverbindlich !

Planungsstand:	
Verfahrensstand:	

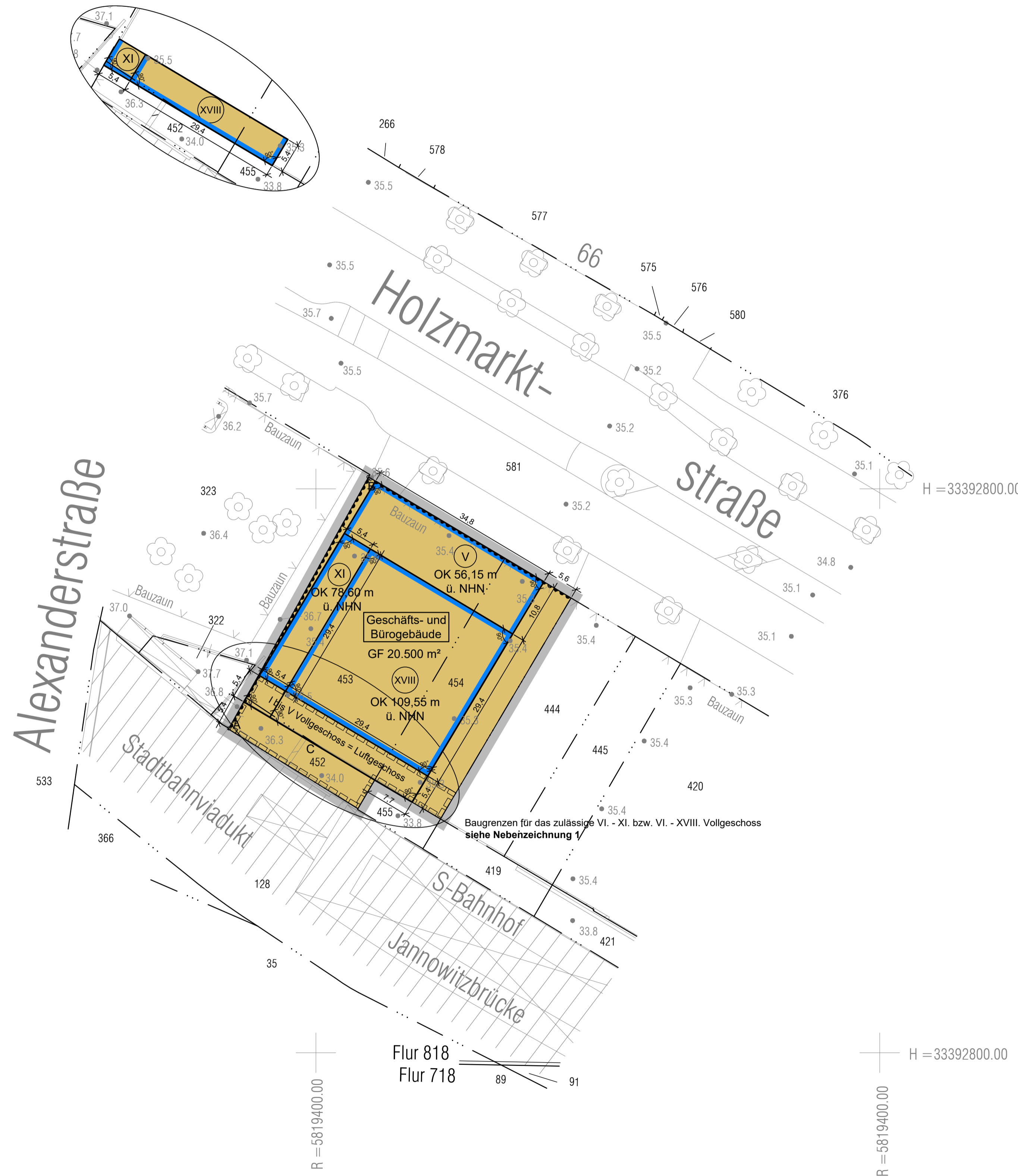
Vorhaben- und Erschließungsplan

für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818) im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Für das Vorhaben "Geschäfts- und Bürogebäude" sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Für das Vorhaben „Geschäfts- und Bürogebäude“ sind ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten, außer Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows, Video- und ähnliche Vorführungen). Einrichtungen dieser Art sind ausgeschlossen.
- Für das Vorhaben „Geschäfts- und Bürogebäude“ sind zulässig:
 - Pkw-Stellplätze nur im dritte Untergeschoss als Tiefgarage. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind unzulässig.
 - Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Als zulässige Grundfläche wird die, im zeichnerischen Teil festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Das Baugrundstück ist vollständig mit einem Zwischengeschoss als Nicht-Vollgeschoss und bis zu drei Untergeschossen unterbaubar.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Oberkanten über NHN von 56,15 m und 78,60 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachterrassen und deren Brüstungen als Geländer und Sicherungsmaßnahme. Brüstungen als optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas dürfen die festgesetzte Oberkante jeweils um bis 2,1 m und Dachterrassen jeweils um bis zu 0,8 m überschreiten.
- Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Oberkanten von 109,55 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsüberfahrten, Technikkanäle, Fassadenbefahranlage etc.) oder Solaranlagen dienen. Die festgesetzte Oberkante von 109,55 über NHN kann bis zu einer Höhe von 2,1 m überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen mindestens 2 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten mit Ausnahme der technischen Anlagen für eine Fassadenbefahranlage. Deren Ruheposition darf sich nur auf der Ostseite des Gebäudes befinden und muss mindestens 0,6 m hinter die östliche Baugrenze zurücktreten. Die Verkleidung von technischen Anlagen bzw. Unterkonstruktionen von Solaranlagen sind zulässig, sofern sie einen Neigungswinkel von maximal 25 Grad aufweisen.
- Einzelne, punktuelle technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Blitzfangstangen etc.) können die festgesetzte Oberkante von 109,55 m über NHN ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 4,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist 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.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Nebenzzeichnung 1
Baugrenzen für das zulässige VI. - XI. bzw. VI. - XVIII. Vollgeschoss



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Geschäfts- und Bürogebäude	
Geschossfläche als Höchstmaß	GF 20.500 m ²
Zahl der Vollgeschosse - zwingend -	z.B.
Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz. 1 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt Oberkante (OK) als Höchstmaß	z.B. OK 56,15 m ü. NHN

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
--------------------------------	--

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans	

Planunterlage

Gebäude: Wirtschaft	
Gebäude: Überdachung	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN, z.B. 35,5
Straßenbaum (Laubbaum, Krone unmaßstäblich, einstämmig)	
Flurgrenze	
Flurstücksnummer	453
Mauer	
Zaun	
Befestigungsgrenze und Bordsteinkante	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält die gebräuchlichen Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Zugrunde gelegt ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

Vorhabenträger:
JAHO Stadtium Verwaltungs GmbH
Sophie-Charlotten-Strasse 33
14059 Berlin

Berlin, den

Achaz von Oertzen
Geschäftsführer

Lena Brühne
Prokuristin

Planunterlage: ÖbVI Ronald Pieczak
M 1:1000, Lagebezug: ETRS89/UTM33N, Höhenbezug: DHHN2016
Stand: 31.10.2019 (Topographie 24.10.2019; Kataster 27.10.2019)

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

