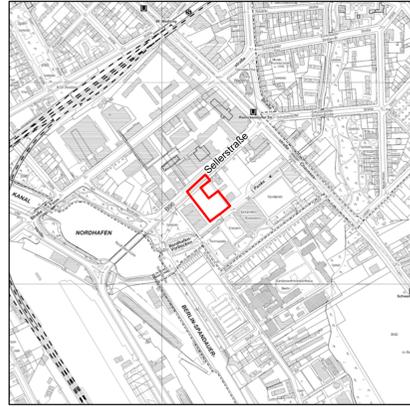


# Übersichtskarte M 1 : 10 000



## Textliche Festsetzungen

### Art der Nutzung

- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im ersten und zweiten Vollgeschoss sind darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausstellungsräume zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.
- Stellplätze in Tiefgaragen und bis zu 8 oberirdische Stellplätze. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

- Die zulässige Grundfläche im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" darf durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
- Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
- sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante über NHN durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas um bis zu 1,2 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme zulässig. Darüber hinaus können abweichend von der festgesetzten Oberkante über NHN Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 1,2 m über der festgesetzten Oberkante im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten und sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

- Die Baugrenze zwischen den Punkten A und B darf durch architektonische Gliederungen im Bereich des Luftgeschosses um bis zu 1,5 m sowie durch eine Überdachung am oberen Abschluss des Luftgeschosses um bis zu 6,0 m überschritten werden.

- Auf der Fläche Z1, Z2, Z3, Z4, Z1 ist die Errichtung eines Tiefgaragenzugangs für Fußgänger mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 37,0 m über NHN und einer maximalen Breite von 4 m und einer maximalen Länge von 15,5 m zulässig.

### Weitere Arten der Nutzung

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Sellenstraße direkt und zu ihr seitlich ausgerichteten Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ext</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R<sub>w,ext</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schalldchutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>ext</sub> und für die Nacht L<sub>ext,N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

## Grünfestsetzungen

- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N, die Tiefgaragenzufahrt, Flächen oberhalb der Tiefgarage und Flächen für die Feuerwehr.

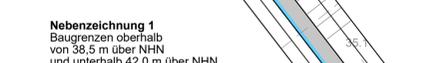
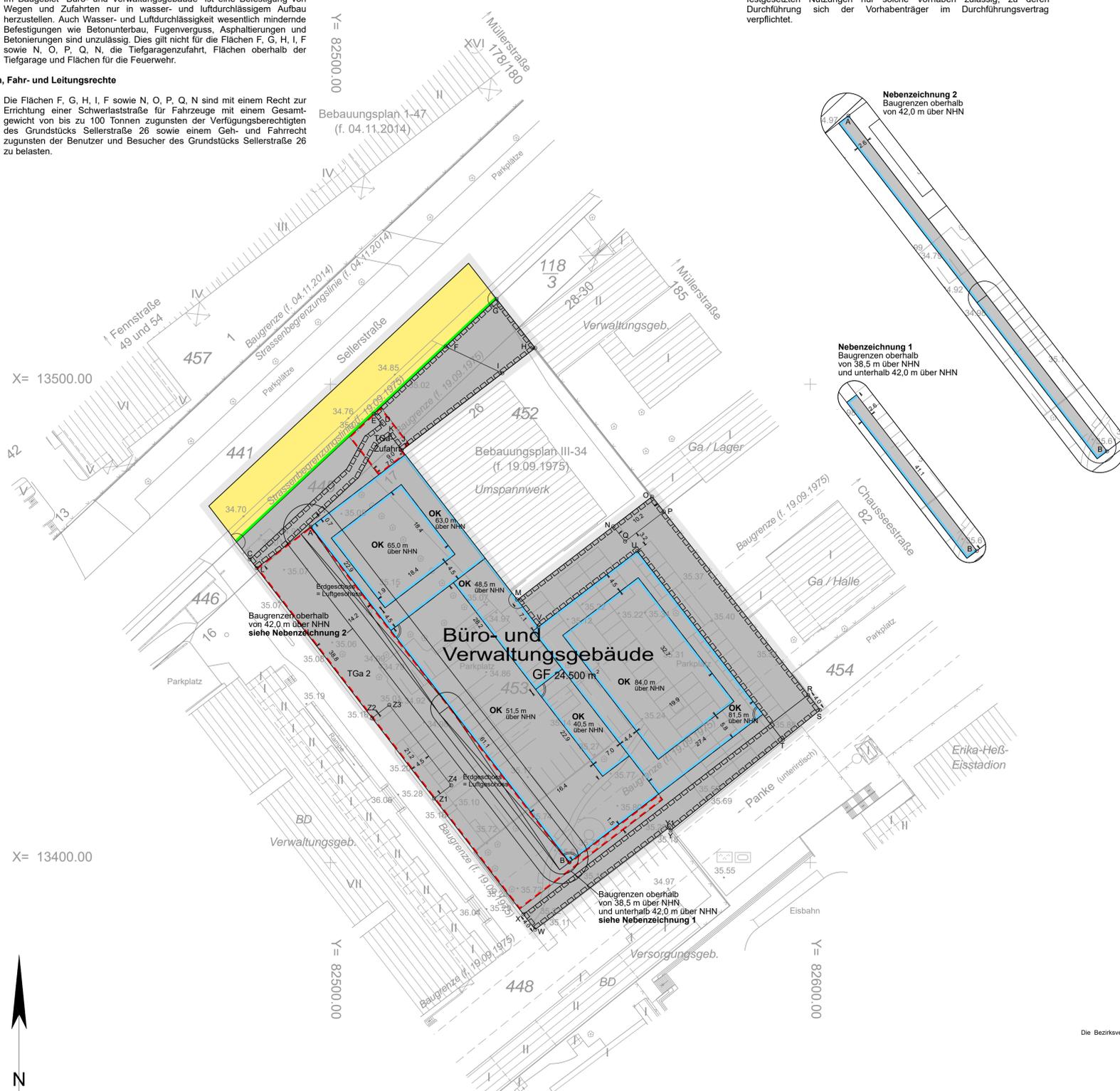
## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Flächen F, G, H, I, F sowie N, O, P, Q, N sind mit einem Recht zur Errichtung einer Schwerlaststraße für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 100 Tonnen zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellenstraße 26 sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Sellenstraße 26 zu belasten.

- Die Flächen C, D, E, G, H, J, K, L, C sowie M, O, S, T, U, V, M sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Sellenstraße 26 zu belasten. Eine Anpflanzung von Bäumen und Büschen im Bereich dieser Flächen ist nicht zulässig.
- Die Fläche R, S, Y, Y1, W, X, R ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan III-34-1VE

für das Grundstück Sellenstraße 17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude"	Baugrenze
Geschossfläche als Höchstmaß	GF 24.500m <sup>2</sup>
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	OK 64,2 m über NHN
Verkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsfläche	Strassenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	Tiefgaragenzufahrt
Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude	Baugrenze
Parkhaus	Ortsbegrenzung
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	Flurstücknummer, Flurstücknummer
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücknummer
Nadelbaum (Laub-, Nadelbaum)	Grundstücknummer
Schranke	Baukarte
Zaun, Hecke	Baukarte, Baugrenze
Hochspannungsleiter	Strassenbegrenzungslinie

## ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III-34-1VE, festgesetzt am , übereinstimmt.

Berlin, den  
  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Vorhabenträger: Dr. Christian Elleke  
Im Schwarzen Grund 20/22  
14195 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 23.09.2018  
**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
**gez. Gothe** **gez. i. V. Klette**  
Bezirksstadtrat  
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Deckblatt vom 06.03.2019, geändert am 10.12.2019 am beschlossen.  
Berlin, den  
**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den  
**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Bezirksbürgermeister  
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.  
Bezirksstadtrat

# III-34-1VE



Planunterlage: Flurkarte/Messungen  
Stand März 2018  
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 20.09.2018,  
mit Deckblatt vom 19.02.2019,  
geändert am 10.12.2019  
**gez. Pieczak**  
Öffentl. best. Verm.-Ing.