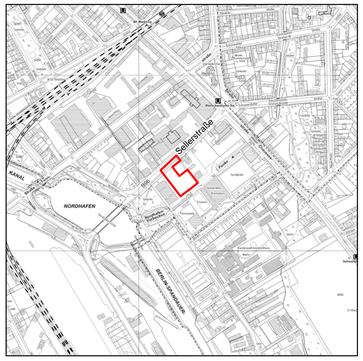
Vorhaben- und Erschließungsplan III-34-1VE

für das Grundstück
Sellerstraße 17
im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. 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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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 m² 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.

6. 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.

7. 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.

Immissionsschutz

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Sellerstraße direkt und zu ihr seitlich ausgerichteten Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.$R'_{w,res}$) 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. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung 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_{rT} und für die Nacht L_{rN} 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.

9. 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 Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünfestsetzungen

10. 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.

11. 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.

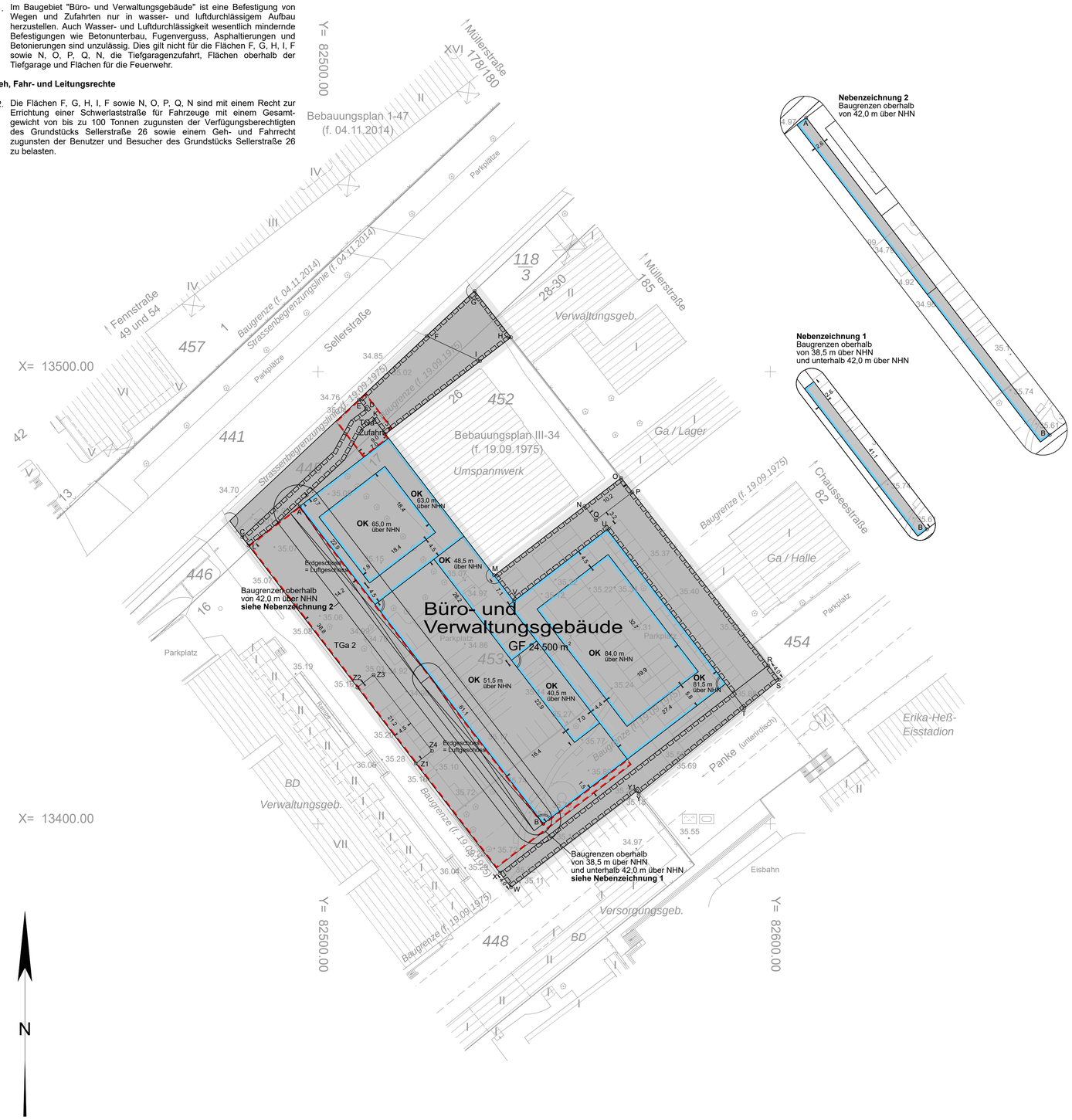
Geh, Fahr- und Leitungsrechte

12. 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 Sellerstraße 26 sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Sellerstraße 26 zu belasten.

13. 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 Sellerstraße 26 zu belasten. Eine Anpflanzung von Bäumen und Büschen im Bereich dieser Flächen ist nicht zulässig.

14. Die Fläche R, S, Y, Y1, W, X, R ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

15. Im Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Baugebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude"
- Geschossfläche als Höchstmaß — z.B. GF 24.500m²
- Baugrenze
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß — Oberkante — z.B. OK 83,0 m über NHN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — TGa
- Tiefgaragen-Zufahrt

Planunterlage

- Wohn- oder Öffentliches Gebäude — mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) — mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe — z.B. in Meter über NHN
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer — z.B. 60/28 FLUR 10
- Grundstücksnummer — z.B. 494
- N.D., N.D. Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzende Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S.3786)
und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Berlin, den 10.12.2019

gez. Elleke

Dr. Christian Elleke

Im Schwarzen Grund 20/22
14195 Berlin

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50m

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

III-34-1VE