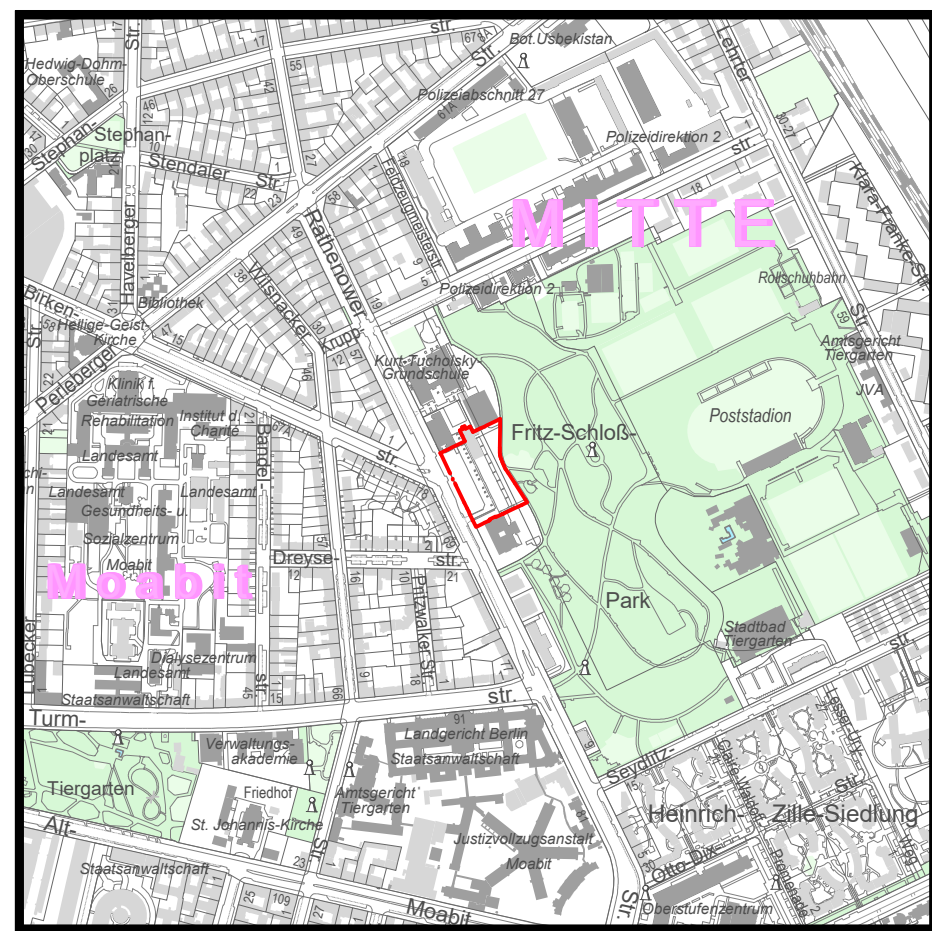


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
3. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 sind nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 4. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
5. Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 GRZ überschritten werden.
6. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen und eingehaust sind.

Weitere Arten der Nutzung

- 8. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2, für Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet wird.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.
10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

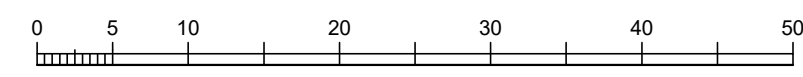
Immissionsschutz / Klimaschutz

- 11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einem Fassadenbereich außerhalb der jeweils genannten Linien ausgerichtet sein:
1. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
2. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
3. Obergeschoss entlang der Linie JFMO
4. Obergeschoss entlang der Linie F1FPQ und SRMO
7. Obergeschoss entlang der Linie K1L

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:500



Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000

Stand März 2023

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

II-91-1

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite sowie Wohnungen die zur Linie JI und Wohnungen im 4. bis 6. Obergeschoss, die zur Linie JK und im 7. Obergeschoss, die zur Linie JK1 ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) 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 teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.

Grünfestsetzungen

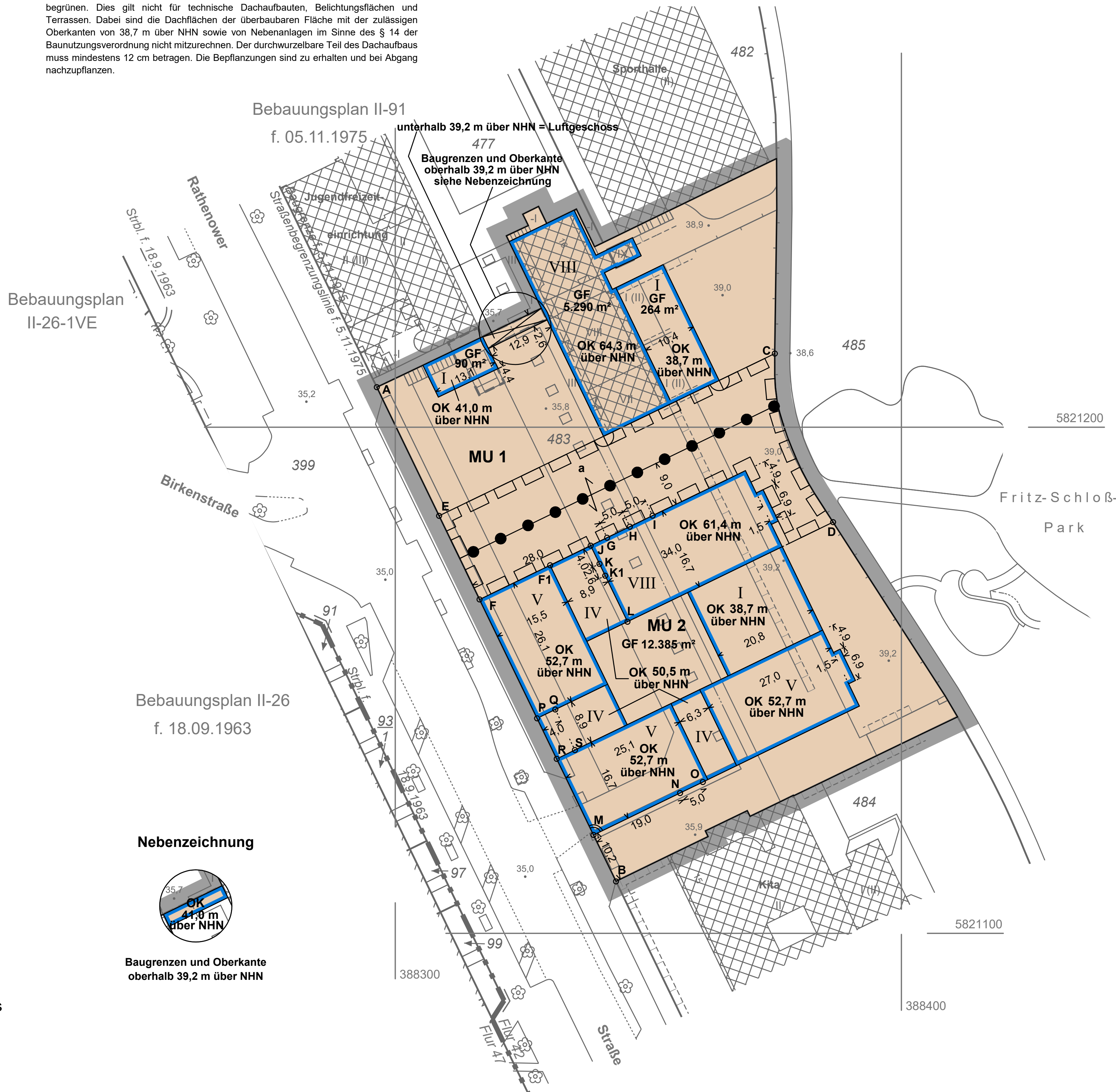
- 12. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig.
13. Im Geltungsbereich ist pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Sonstige Festsetzungen

- 16. Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m als Verbindung zwischen den Punkten CD und EF zu belasten.
17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.



Nebenzeichnung



Baugrenzen und Oberkante oberhalb 39,2 m über NHH

Bebauungsplan II-91-1

für das Grundstück Raitenower Straße 16 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Table with columns for 'Art und Maß der baulichen Nutzung', 'Festsetzungen', and 'Anlagen'. It lists various symbols and their corresponding planning specifications.

Aufgestellt: Berlin, den 7.06.2023
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
gez. Wilamowski
gez. Gothe
gez. i.V. Welskop
Fachbereichsleitung
Bezirksstadtrat
Fachbereichsleitung
in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 öffentlich ausgestellt.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleitung
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Bezirksbürgermeisterin
Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verköndet worden.