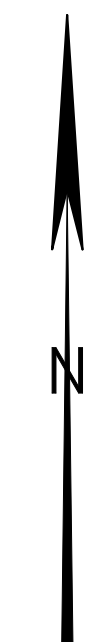


Bebauungsplan II-91-1

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

Übersichtskarte 1:10 000



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...

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. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Grünfestsetzungen

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. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

14. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, Belichtungsfelder und Terrassen. Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Fläche mit der zulässigen Oberkanten von 38,7 m über NHH sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15. Im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Dachflächen der überbaubaren Flächen mit den zulässigen Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHH intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Gebot der Begrünung gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß der Bauordnung Berlin.

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.

Hinweise

- 1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Bauentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. 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.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Bauordnungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
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. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise um 100 m² für Balkone zugelassen werden.
5. Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung 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. Die Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der jeweils zulässigen Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen mindestens in einem Winkel von 45 Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für die bebaubare Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHH.
7. Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHH in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHH in der Teilfläche MU 1.

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. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.
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 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

Hievon 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

Bebauungsplan II-91

f. 05.11.1975

Bebauungsplan II-26-1VE

f. 18.09.1963

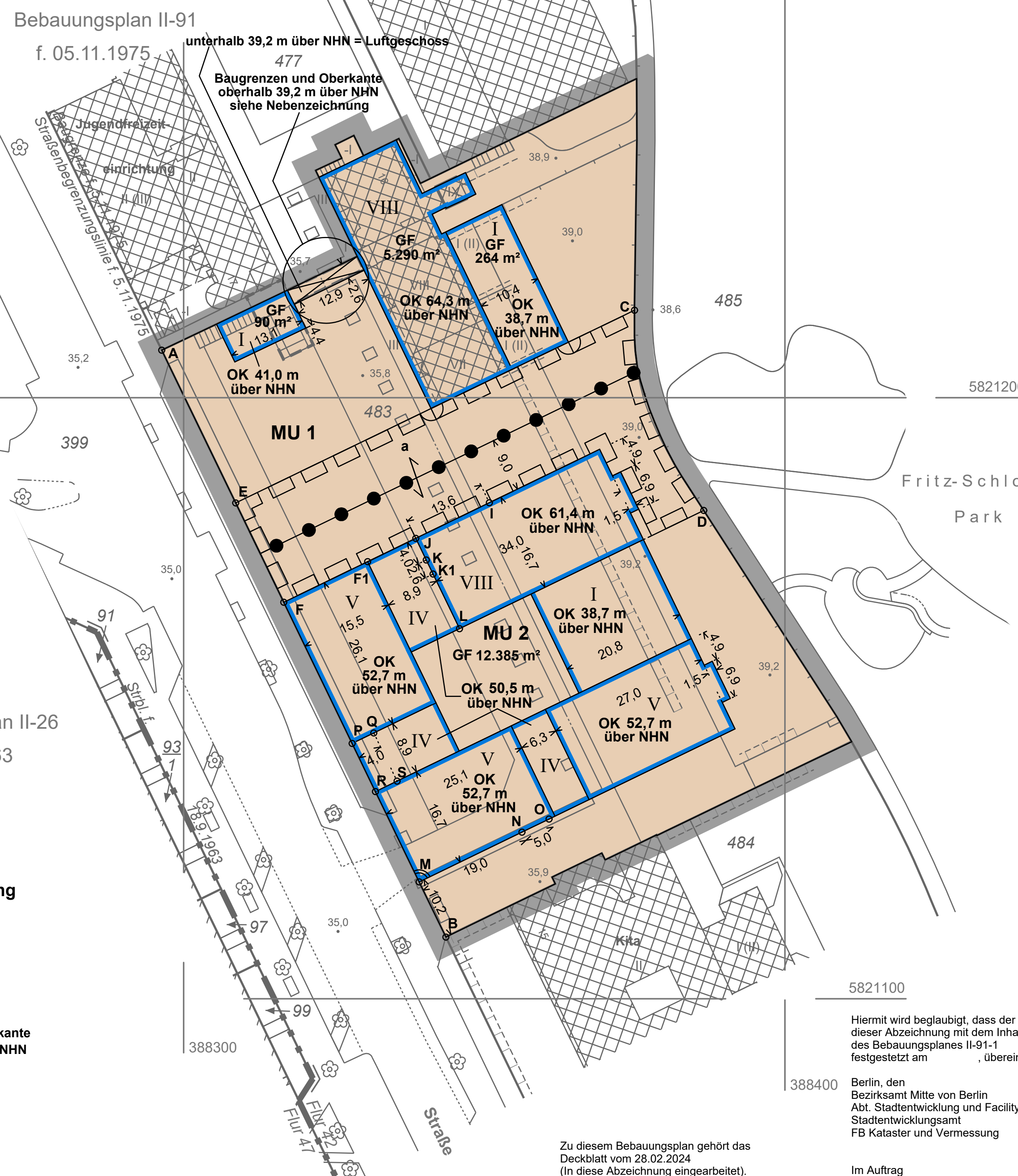
Bebauungsplan II-26

f. 18.09.1963

Nebenzeichnung



Baugrenzen und Oberkante oberhalb 39,2 m über NHH



Abzeichnung

Vorabzug (Stand: 28.02.2024)

Zeichenerklärung

Table with 3 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. It lists various symbols and their corresponding meanings for different types of buildings and land use.

Official notice text: Aufgestellt: Berlin, den 07.06.2023. Bezirksamt Mitte von Berlin. Abt. Stadtentwicklung und Facility Management. Stadtdirektorin. Fachbereich Kataster und Vermessung. Fachbereich Stadtplanung. Willamowski Gothe i.V. Welskop. Fachbereichsleitung. Bezirksstadtrat. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 im Internet veröffentlicht. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan vom 07.06.2023 mit Deckblatt vom 28.02.2024 am ... beschlossen.