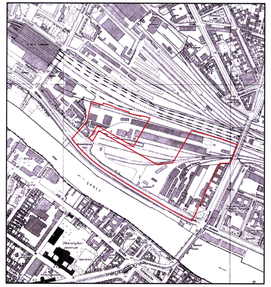
Übersichtskarte 1: 10 000



Textliche Festsetzungen

1. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 8.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 sind entlang den Linien A1A8, A3A4, A4A5, A5A6, B2B3, B3B4, B6B7, B7B8, B8B9, C2C3, D1D4, D2D3, D3D4, E1E2, E1E4, E2E3, F1F4, F2F3, G1G5, G2G3, H1H7, H3H4, H4H5, H5H6, I3I4, I4I5, I6I7, I7I8, K1K2 und K2K3 Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig.

2. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.2a, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 7 und MK 8.1 sind entlang den Linien B4B5, C1C2, C3C4, D1D2, E3E4, F1F2, H8H7 und I1I2, I2I3 Wohnungen ab dem dritten Vollgeschoss allgemein zulässig.

3. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a, c, d, MK 4.2a, c, MK 6.3, MK 6.4 und MK 7 sind entlang den Linien A1A2, A2A3, A6A7, B1B2, B1B9, B5B6, F3F4, G1G2, G4G5 und H1H2, H2H3 Wohnungen ab dem vierten Vollgeschoss allgemein zulässig.

4. In dem Teil des Kerngebiets MK 7 sind entlang der Linie H2H5 Wohnungen ab einer Höhe von 63,0 m über NHN allgemein zulässig.

5. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind entlang der Linie I5I6 Wohnungen ab dem fünften Vollgeschoss allgemein zulässig.

6. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind entlang den Linien I2I9 und I8I9 Wohnungen ab einer Höhe von 61,5 m über NHN allgemein zulässig.

7. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind entlang der Linie I1I8 Wohnungen ab einer Höhe von 72,0 m über NHN allgemein zulässig.

8. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.2 sind innerhalb der Fläche K4K5K6K7K4 Wohnungen ab einer Höhe von 59,0 m über NHN allgemein zulässig.

9. In den Teilen des Kerngebiets MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 sind 56.000 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

10. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a, MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.1d sowie MK 4.2a, MK 4.2b und MK 4.2c sind 34.000 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, davon mindestens 8.900 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1b und MK 4.2b, mindestens 10.600 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1c und MK 4.2c und mindestens 1.000 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1d.

10a. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c sind Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb von festgesetzten Oberkanten von größer gleich 87,0 m über NHN Dachaufbauten für technische Anlagen sowie für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage als Ausnahme zulässig. Die Begrenzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Sendemasten und Antennenanlagen.

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb von festgesetzten Oberkanten von weniger als 87,0 m über NHN Dachaufbauten für technische Anlagen sowie für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte mit einer maximalen Höhe von 4,5 m über der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage als Ausnahme zulässig. Die Begrenzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Sendemasten und Antennenanlagen.

13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in den Teilen des Kerngebiets MK 1, MK 3, MK 6.2, MK 8.1 und MK 8.2 die sich aus der Baukörperausweisung ergebende zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem Teil des Kerngebiets MK 1 sind Verkaufs- und Informationsstände sowie Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind die mit Geh- sowie mit Fahrrechten zu belastenden Flächen.

15. Bei der Ermittlung der Geschossfläche können die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen als Ausnahme unberücksichtigt bleiben.

16. Für die bauliche Anlage in dem Teil des Kerngebietes MK 1 kann bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO W1W2W3W4 ein Vortreten von Gebäudeteilen für ein Zugangsbauwerk in Höhe der Warschauer Brücke zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn sich hierdurch geringere Tiefen von Abstandflächen als die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen ergeben.

17. In den Teilen des Kerngebiets MK 3, MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.2 und MK 9 sind Stellplätze ausschließlich in Garagengeschossen und Tiefgaragen zulässig.

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

19. Die Flächen R, S1, S2 und T sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

20. Die Fläche U ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-83 gelegenen Fläche Z zu belasten. Zusätzlich ist die Fläche U mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

21. Die Fläche der Planstraße A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

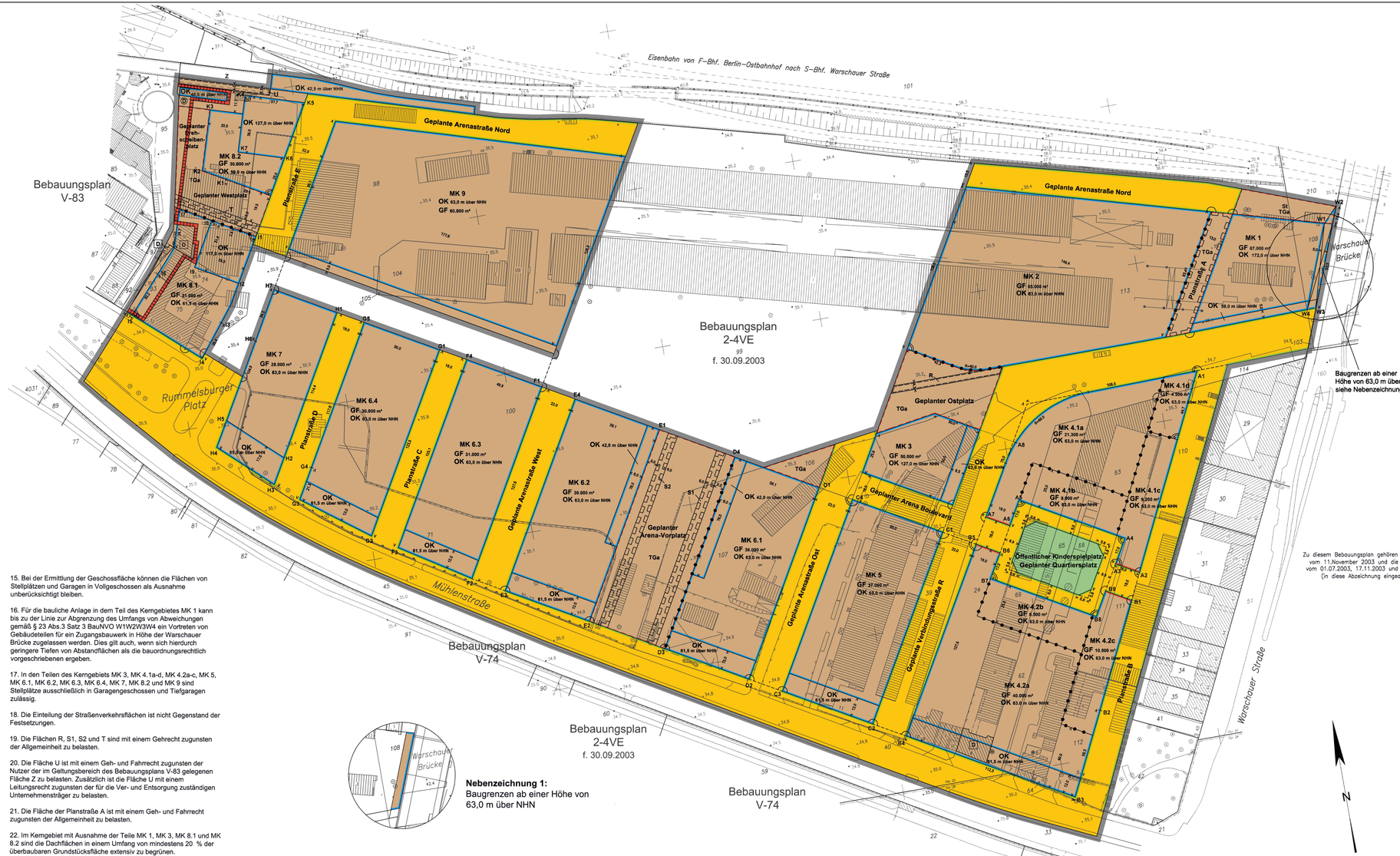
22. Im Kerngebiet mit Ausnahme der Teile MK 1, MK 3, MK 8.1 und MK 8.2 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

23. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.3, und MK 6.4 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

V-3 Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: Juni 2003



Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen ab einer Höhe von 63,0 m über NHN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
30.06.2003

gez. Ruth

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 11.November 2003 und die Änderungen vom 01.07.2003, 17.11.2003 und 29.11.2003 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

ABZEICHNUNG

Bebauungsplan V-3

für die Grundstücke
Mühlenstraße 4 - 11, 31 - 33, eine Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12-30 und eine Teilfläche des Rummelsburger Platzes

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO WS
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO WR
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA
Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO WB
Dorfgebiet § 5 BauNVO MD
Mischgebiet § 6 BauNVO MI
Kerngebiet § 7 BauNVO MK
Gewerbegebiet § 8 BauNVO GE
Industriegebiet § 9 BauNVO GI
Sondergebiet (Einkauf) § 10 BauNVO SO
Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen - BR-Kes 1 W in B-Bau§BA WBZ
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,8
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,8 - 1,2
Geschoßfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 600 m²
Baumassenzahl z.B. 10
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 160 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. II
als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - IV
zwingend z.B. II
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
z.B. WOCHENEINKAUFSZENTRUM
Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 53,0 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,0 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0 m bis 124,0 m über NHN
zwingend z.B. OK 124,0 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport und Spielanlagen
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbahn
Straßenbahn
Straßenbahn

Private Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE GARTENGRÜNFLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler
z.B. Trafostation

Fläche für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur bestimmt verwendet werden dürfen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besondere Nutzungsbereiche von Flächen
z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzungen von Flächen für
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
mit Angabe der Geschosse
Anlage
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)
z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengeschosse mit Dachstellplätzen
Tiefgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
mit Angabe der Geschosse
GGS 3 TG
TGB
SGA
SGG

Nachrichtliche Übernahme
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsschutzbestandteil
Erholungsgebiet
Denkmalschutz unterlegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Lufthygiene
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
BAUT

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz
Garage
Tiefgarage
Kindergarten/-platz
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer
z.B. 49, 51 Flur 10
Grundstücksnummer
z.B. 49a
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Bauline, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält geobräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 02. Juli 2003

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtplanung und Vermessung	Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Vermessung	Fachbereich Stadtplanung
gez. H. Braun	gez. Schulz gez. Schulz
Fachbereichsleiter Vermessung	Bezirksstadtrat Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.07.2003 bis einschließlich 29.08.2003 öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan wurde mit einem Deckblatt vom 11.11.2003 erneut in der Zeit vom 01.12.2003 bis einschließlich 15.12.2003 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 11.11.2003 am 28.01.2004 beschlossen.

Berlin, den 29. Januar 2004

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

gez. Schulz
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 09. März 2004

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

gez. Postler	gez. Schulz
stellv. Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.03.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 107 verkündet worden.