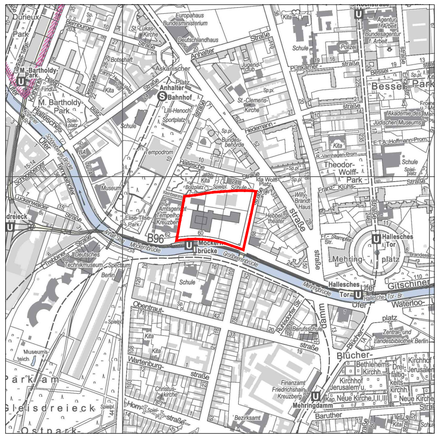
Bebauungsplan VI-46-1

für das Grundstück Hallesches Ufer 60
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Übersichtskarte 1 : 10000



ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans VI-46-1, festgesetzt am 14. August 2021 übereinstimmt.

Berlin, den 04. April 2022

gez. Schattling

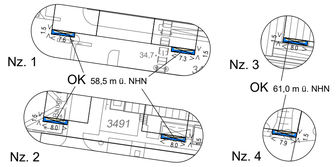
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

In diese Abzeichnung sind die Änderungen des Deckblattes zum Bebauungsplan vom 23. Februar 2021 eingearbeitet.

Nebenzeichnungen
Baugrenzen oberhalb des I. Vollgeschosses für

das II. bis VII. Vollgeschoss
Nz. 1 und Nz. 2

für das II. bis VIII. Vollgeschoss
Nz. 3 und Nz. 4



Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 09.07.2020.

gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.3 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 60 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.4 Im Urbanen Gebiet mit den festgesetzten Oberkanten von 43,0 m und 124,5 m über NHN ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.5 Im Urbanen Gebiet ist entlang der Linien A_1-A_2-A_3 und C_3-C_4-C_5 eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 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 0,8 überschritten werden.

2.3 Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch durchsehbare Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas bis zu 1,1 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Bauteile müssen in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Gebäudekante zurücktreten.

2.4 Oberhalb der festgesetzten Oberkante sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solaranlagen, die in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) allgemein zulässig.

2.5 Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 51,0 m, 58,0 m, 58,5 m, 61,0 m und 61,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

2.6 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 58,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenräume an der Baugrenze und bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, sofern die absolute Länge der Bauteile entlang der Baugrenze nicht mehr als 6,0 m je Aufbau und 12,0 m insgesamt beträgt und im Fall mehrerer Dachaufbauten diese entlang derselben Baugrenze errichtet werden.

2.7 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 61,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenräume an der Baugrenze und bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, sofern die absolute Länge der Bauteile entlang der Baugrenze nicht mehr als 5,5 m je Aufbau und 16,5 m insgesamt beträgt.

2.8 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 65,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen und bis zu einer Höhe von 2,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 40% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 65,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen auf einer Grundfläche von insgesamt 90 m² bis zu einer Höhe von 3,9 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten.

2.9 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 124,5 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 3,9 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 40% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Zur Sicherung der Luftfahrt dürfen technische Anlagen wie Antennen oder Träger für die Befeuerung die max. Höhe von 148,5 m über NHN nicht überschreiten.

2.10 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 43,0 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 150 m² und bis zu einer Höhe von 1,7 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten.

3 Immissionsschutz

3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume entlang der Linien A_6-A_7-A_8-A_1, A_4-A_5, A_4-A_{11}-A_{10}-A_9, A_{10}-A_7, A_8-A_6, C_1-C_2-C_3, C_3-C_6, D_{12}-D_1-D_2-D_3-D_4-D_{11}, D_{10}-D_5-D_6-D_7-D_8-D_9, E_7-E_1-E_2, E_6-E_3-E_4-E_5, F_8-F_1-F_2-F_7 und F_6-F_3-F_4-F_5 orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien A_6-A_7-A_8-A_1-A_2-A_3, A_8-A_4-A_{11}, B_1-B_2-B_3-B_4, B_5-B_6, C_1-C_2-C_3-C_4-C_5-C_6, D_6-D_9 und E_3-E_4 orientiert, sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert am 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 $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

3.3 Im Geltungsbereich des 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 Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub, bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs, vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

4 Grünfestsetzungen

4.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

4.2 Im Urbanen Gebiet sind mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.3 Im urbanen Gebiet sind auf der Fläche A innerhalb der Punkte G_1-A_1-A_2-G_2-B_5-B_6-G_3-C_3-C_4-G_4-G_5-G_1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen inklusive von zugehörigen Anlagen der Elektromobilität unzulässig. Mulden und Mulden-Rigolensysteme können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise sind unterirdische Nebenlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Licht- und Lüftungsschächte, Sprinklertanks) zulässig.

5.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Dies gilt auch nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

5.5 Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6 Im Urbanen Gebiet, innerhalb der mit „B" gekennzeichneten überbaubaren Flächen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

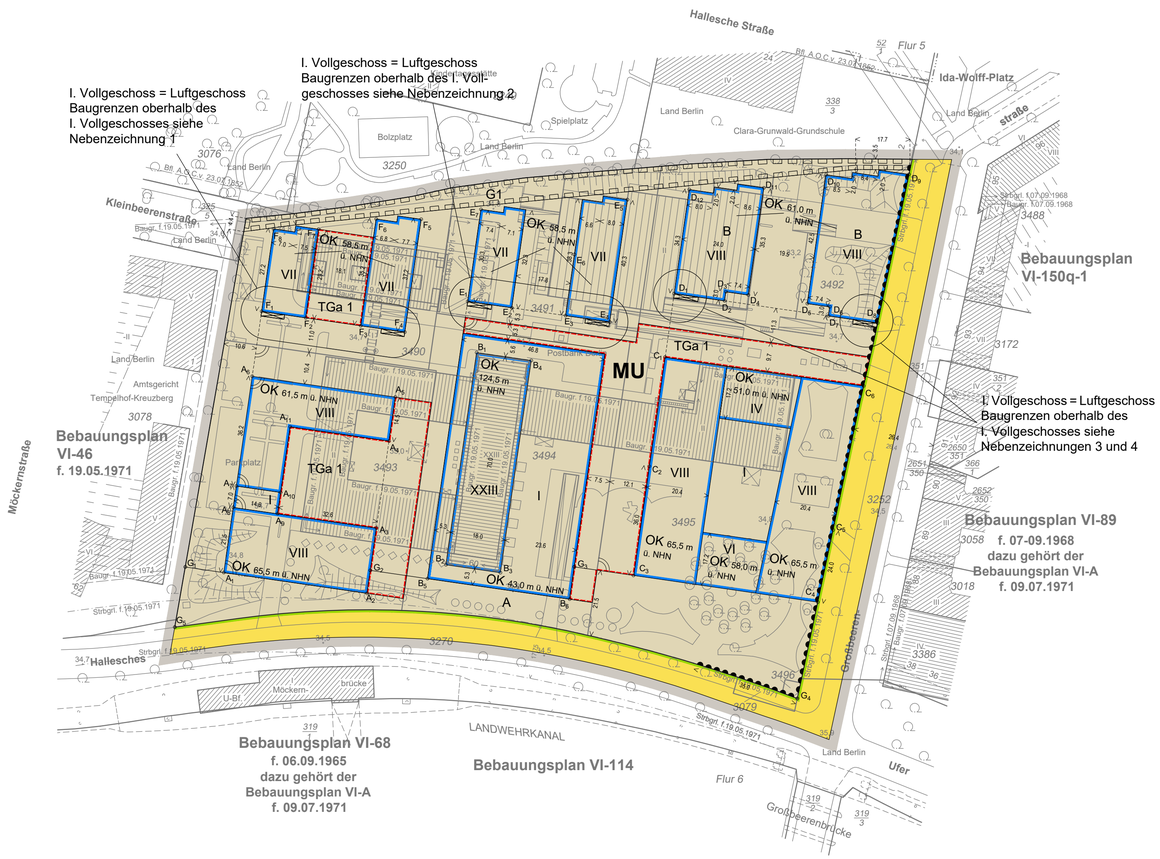
5.7 Im Urbanen Gebiet darf die Dachneigung nicht mehr als 5 Grad betragen.

5.8 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

5.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.



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
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO, z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. BAUMARKT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. (1.7)
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.8) bis (1.7)
- Geschoßfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 13,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. SCHULE
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß z.B. III
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. III V
- zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
- Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
- Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NHN
- Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,3m über NHN
- zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler GR
- z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und Private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besondere Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-,Fahr-u.Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St, Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1, Gemeinschaftsstellplätze GSt, Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) ⊕ 34.5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St, Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1, Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1, Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Straßenbahn
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen ,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- auch Fläche über Leitungsbestand

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschoßzahl) (3)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34.5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 65/A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 10. Juli 2020

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung — gez. S. Kropp, Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung — gez. Florian Schmidt, Bezirksstadtrat; gez. M. Peckskamp, Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27. Juli 2020 bis einschließlich 04. September 2020 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 23. Februar 2021 am 26. Mai 2020 beschlossen.

Berlin, den 27. Mai 2020

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. M. Peckskamp
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 14. August 2021

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

gez. C. Herrmann, Bezirksbürgermeisterin — gez. Florian Schmidt, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.08.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 944 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Mai 2020
und Ergänzungsmessungen, Stand vom Mai 2020
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

VI-46-1