

Übersichtskarte: 10.000

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

- 1.1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A - Wohngebäude
 - sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.
 - sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig; ausnahmsweise können dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen werden.

- 1.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B - Geschäfts- und Bürogebäude sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften im ersten und zweiten Vollgeschoss,
 - Einzelhandelsbetriebe im ersten Vollgeschoss.
 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- 1.3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.400 m² überschritten werden.

- 2.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche CDEFC ist oberhalb der festgesetzten Oberkante ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 68,0 m zulässig, wenn es ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dient (Technikgeschoss). Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können ausnahmsweise einzelne technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

- 2.3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die gemäß textlicher Festsetzung 2.2 zulässigen Flächen im Technikgeschoss, d.h. oberhalb der festgesetzten Oberkante von 64,5 m über Gehweg im Bereich CDEFC, nicht mitzurechnen.

3. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

- 3.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Im Bereich der Tiefgaragenrampe kann ausnahmsweise eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden, sofern die Fläche nicht mehr als 200 m² umfasst und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m aufweist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.

- 4.2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 1.000 m² Dachfläche zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 4 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Immissionsschutz

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

- 5.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden, die entlang der Kurfürstenstraße und der Schillstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräume und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
 Die Bestimmung der erf. R_{w,ext} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswegschallschutzverordnung vom 24. Februar 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

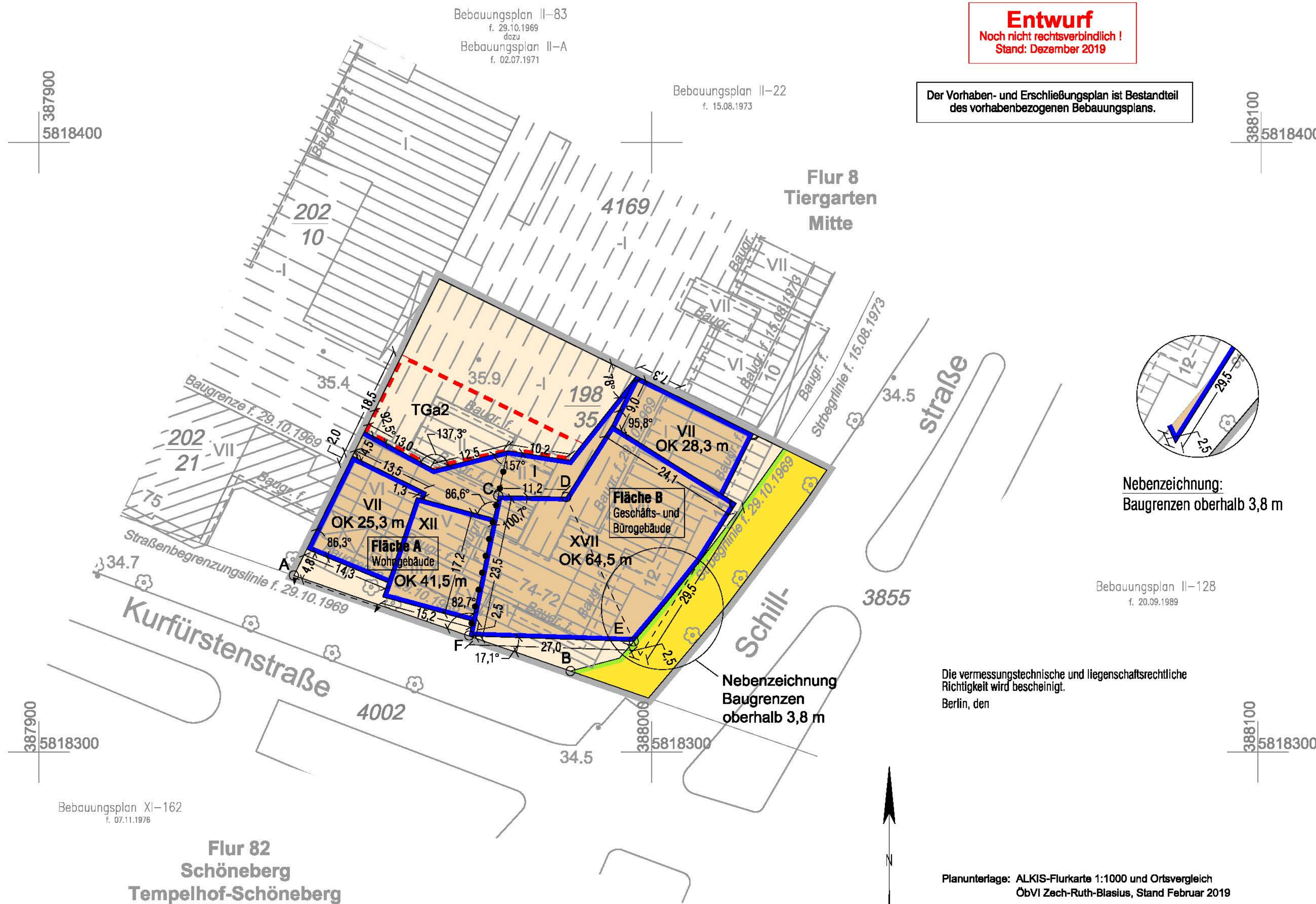
Tag L_{1,T} und für die Nacht L_{1,N} sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

- 5.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Kurfürstenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Ausnahmsweise sind Wohnungen ohne Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zulässig, wenn in der nach Satz 1 erforderlichen Mindestzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung 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 Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 5.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den straßenzugewandten Fassaden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über einen weiteren zur verkehrslärmabgewandten Seite orientierten baulich verbundene Außenwohnbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

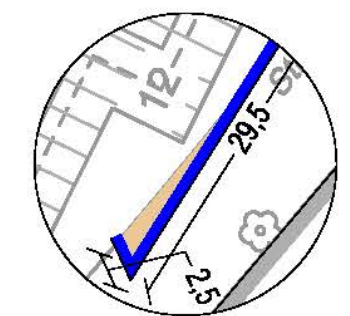
6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 6.3. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Entwurf
 Noch nicht rechtsverbindlich!
 Stand: Dezember 2019

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Nebenzeichnung:
 Baugrenzen oberhalb 3,8 m

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
 Berlin, den

Planunterlage: ALKIS-Flurkarte 1:1000 und Ortsvergleich
 ObVI Zech-Ruth-Biasius, Stand Februar 2019

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE

für das Grundstück Kurfürstenstraße 72-74/Schillstraße 11-12 im Bezirk Mitte, Orsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

gemäß textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2 überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

Oberkante als Höchstmaß über Gehweg

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe von Geschossen

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planunterlage	
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	mit Beschriftung mit Grundfläche
Wirtschafts- oder Industriebauwerke	mit Beschriftung
Portikus	mit Beschriftung
Unterirdisches Bauwerk	mit Beschriftung
Grüne	
Überdachung	
Geländehöhe	
Geländehöhe, Straßenhöhe	
Straßenbaum oder gepflanzter Baum	
Landmark, Hochhaus	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Landesgrenze (Bundesland)	
Bezirksgrenze	
Ortsabteilergrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurabteilergrenze	
Flurstücknummer, Flurstück	
Grundstücknummer	
Maßstab	
Blickrichtung	
Baufläche, Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie	
Bandenlinie, topografische Baugrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

Vorhabenträger: Jahr Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
 vertreten durch: Hamburg Team - Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg

Aufgestellt: Berlin, den 19. Februar 2019
 Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter/in: _____ Bezirksstadtrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am _____ beschlossen.

Berlin, den _____
 Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter/in: _____

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den _____
 Bezirksamt Mitte von Berlin
 Bezirksbürgermeister: _____ Bezirksstadtrat

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

