

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftsgebäude" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Läden sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss in allen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zusätzlich
- im 2. Vollgeschoss der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und
- innerhalb der mit dem Buchstaben H gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen auch im 1. Untergeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften im 1. und 2. Vollgeschoss der mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den mit den Buchstaben H und N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen sind unzulässig.

- 2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben H gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und 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 1,0 überschritten werden.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Im Baugebiet werden, sofern in den zeichnerischen Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden, für bauliche Anlagen folgende minimale und maximale Höhen über der festgesetzten Geländeoberkante festgesetzt:
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Vollgeschoss: OKmin = 5,0 m und OKmax = 6,5 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei Vollgeschossen: OKmin = 7,0 m und OKmax = 8,5 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit drei Vollgeschossen: OKmin = 10,0 m und OKmax = 11,5 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit vier Vollgeschossen: OKmin = 12,9 m und OKmax = 14,4 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit fünf Vollgeschossen: OKmin = 15,9 m und OKmax = 17,4 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit sechs Vollgeschossen: OKmin = 18,9 m und OKmax = 20,4 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit sieben Vollgeschossen: OKmin = 21,9 m und OKmax = 23,4 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit acht Vollgeschossen: OKmin = 28,2 m und OKmax = 29,7 m
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit neun Vollgeschossen: OKmin = 30,4 m und OKmax = 31,9 m.

Die zulässigen maximalen Oberkanten dürfen durch Attiken, Absturzsicherungen und Aufbauten zur Dachbegrünung um bis zu 1,5 m sowie für technische Aufbauten wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsrohre und Solaranlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68 Grad gemessen an der jeweiligen Baugrenze zurückbleiben. Abweichend hiervon darf die zulässige maximale Oberkante innerhalb der mit H1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 40 von Hundert der Fläche durch technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen nebst deren Einhausung, Fahrstuhlüberfahrten und -technikräumen sowie sonstigen Technikräumen unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung Berlin bis zu einer Oberkante von 28,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante überschritten werden.

- 6. Im Baugebiet wird als Höhenlage eine Höhe von 33,5 m über NHN festgesetzt.
7. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten C1, C2 und C3 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Dies gilt abweichend auch für die die zulässige Oberkante in der mit H1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche überschreitenden baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 Satz 3.
8. 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 Schwefel-

oxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL sind.

- 9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Linien zwischen den Punkten L1 und L2; L3, L4, L5 und L6; L4 und L7; L6 und L7 sowie L8, L9 und L10 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen in Wohnungen 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 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 11. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Unterseite des Gebäudevorsprungs zwischen den Punkten L4, L5, L7 und L4 hoch schallabsorbierend auszuführen.

- 12. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken von Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

- 13. Innerhalb des Baugebiets sind Dachflächen mindestens wie folgt zu begrünen:
- 500 m² intensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 80 cm,
- 220 m² intensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 30 cm

- 1.180 m² intensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 15 cm
• 230 m² extensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 8 cm
• 970 m² extensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 6 cm.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 14. Im Baugebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 15. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B1, B2 und B3 sowie B4 und B5 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

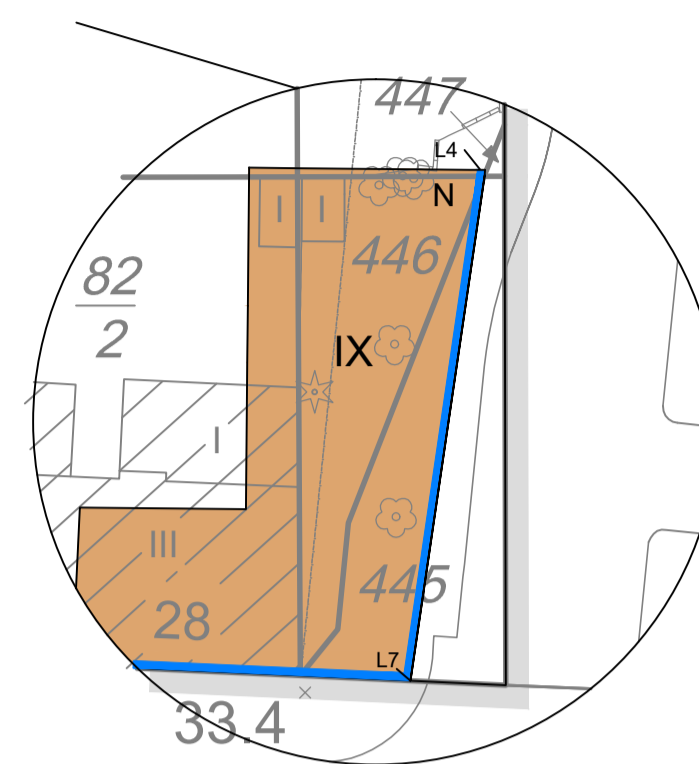
- 16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

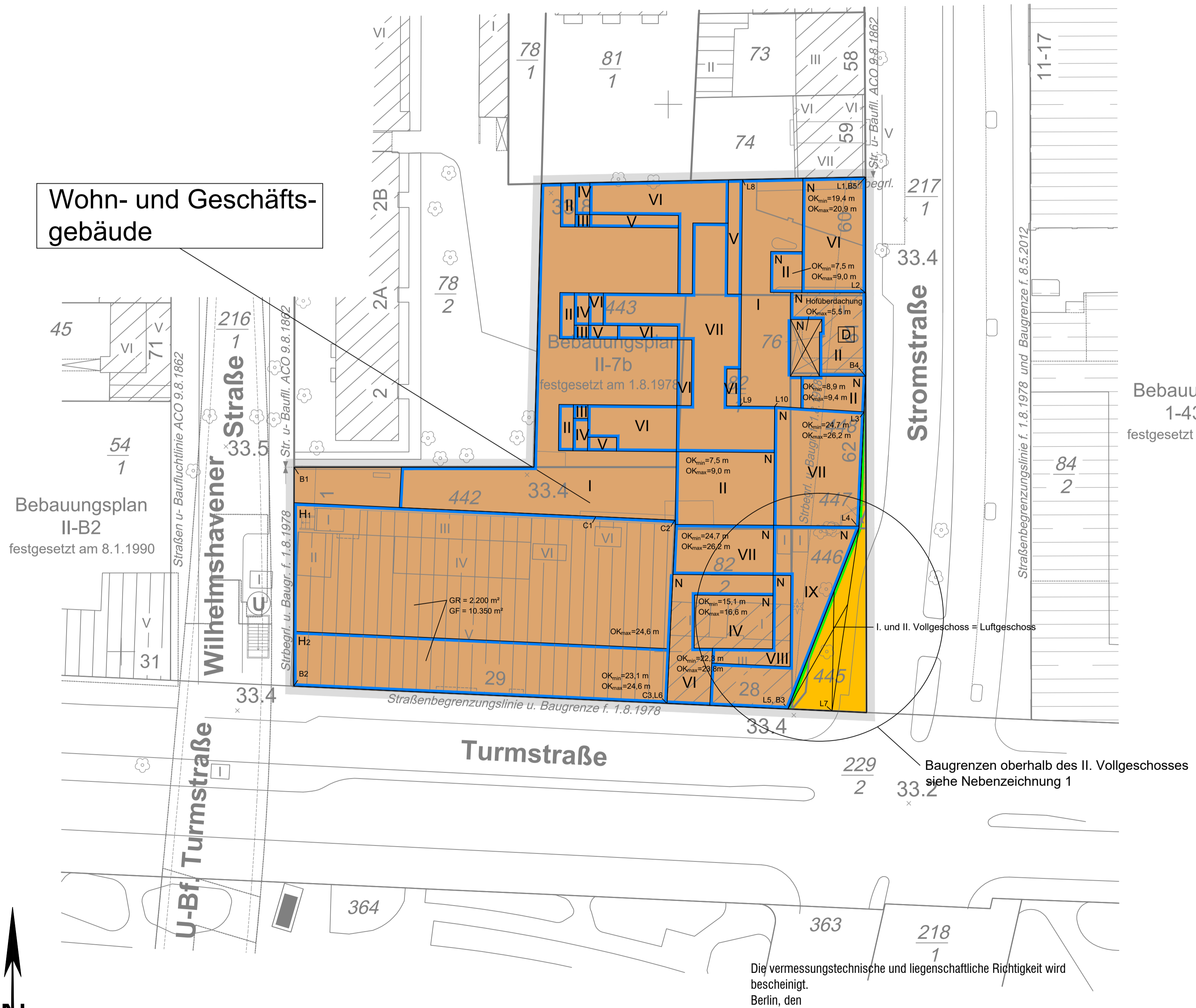
Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans II-L-10 "Moabiter Insel" vom 27. März 1997 (GVBl. I S. 266).

ENTWURF
nicht rechtsverbindlich
Stand: 01.07.2021

Nebenzeichnung 1: Baugrenzen oberhalb des II. Vollgeschosses



Wohn- und Geschäftsgebäude



Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-7b-1 VE

für die Grundstücke Turmstraße 28-29 und Stromstraße 60-62 sowie eine Teilfläche der Stromstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Baugebiet für Wohn- und Geschäftsgebäude.

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Description and Symbol. Includes categories like Festsetzungen (Baugebiet für Wohn- und Geschäftsgebäude, Baugrenze, etc.), Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, etc.), Sonstige Festsetzungen (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, etc.), and Nachrichtliche Übernahme (Baudenkmal).

Planunterlage

Table of symbols for Planunterlage, including categories like Wohn- oder öffentliches Gebäude, Wirtschafts- oder Industriegebäude, Parkhaus, etc., and their corresponding symbols.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Vorhabenträger:

Leopold Stiefel
Levelingstr. 1
85049 Ingolstadt

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat Fachbereichsleiterin

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

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

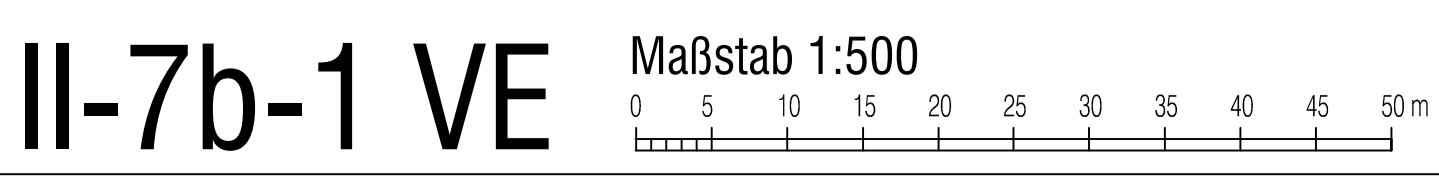
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
1:1000 Stand Mai 2019
und Angaben gemäß amtlichem Lageplan
Lagesystem: Soldner

Die vermessungstechnische und liegenschaftliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur