Bebauungsplan II - 91-1

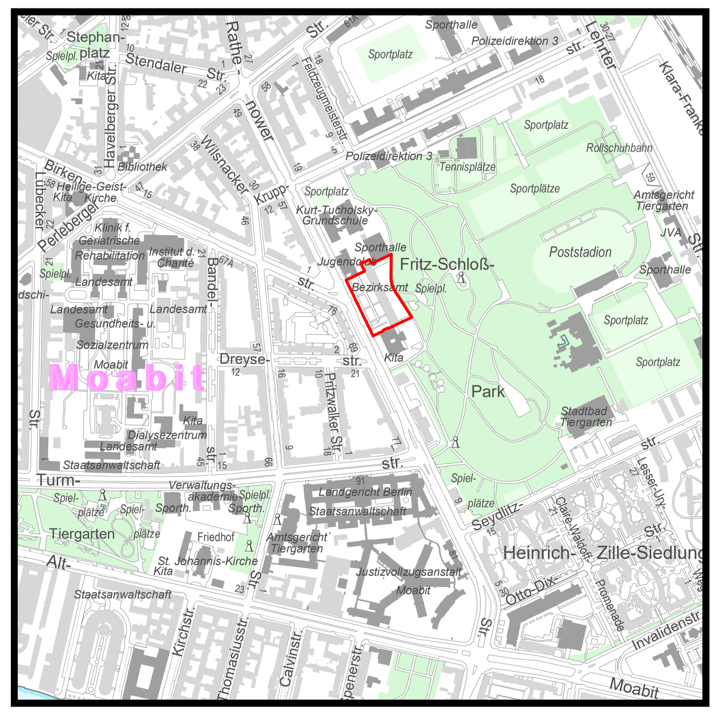
für eine Teilfläche des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

ENTWURF

noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 25.01.2022
Stadt 4 445

Anlage 2

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (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 soziale und kulturelle oder gewerbliche Einrichtungen zulässig. Für soziale und kulturelle Einrichtungen sind mindestens 75 % der zulässigen Geschossfläche zu verwenden.
4. Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 ist in der überbaubaren Fläche h1 nur ein Treppenbauwerk und in der überbaubaren Fläche h2 ein Brückenbauwerk zur fußläufigen Erschließung der Gebäude zulässig. Das Treppenbauwerk darf durch Nebenanlagen unterbaut werden.

Maß der baulichen Nutzung

5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt. Diese kann sich im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 um die Grundflächen von Balkonen, deren Vortreten vor die Baugrenze im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Bauordnung Berlin zugelassen werden können, um maximal 100 m² erhöhen.
6. Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und 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 0,75 GRZ überschritten werden.
7. Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 ist das festgesetzte Garagengeschoss auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.
8. Das Brückenbauwerk zur fußläufigen Erschließung der Gebäude in der Fläche h2 muss in einer Breite von mindestens 5,5 m eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen.
9. Technische Aufbauten sind bis zu 2,5 m über der zulässigen Oberkante OK zulässig, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen, die eingehaust sind. Die Aufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzuganlagen mindestens in einem Winkel von 45° Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten.
10. Oberhalb der zulässigen Oberkanten OK sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn Sie die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin nicht überschreiten.

Weitere Arten der Nutzung

11. Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 müssen mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, nur der Wohnraumversorgung von Jugendlichen oder anderen betreuten Wohnformen dienen.
12. Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die durch die textliche Festsetzung Nr. 11 festgesetzte Geschossfläche der Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen ist anzurechnen.
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für das Garagengeschoss und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.
14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz / Klimaschutz

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten bzw. einem leisen Fassadenabschnitt des Gebäudes außerhalb der Linien IFLO ausgerichtet sein:
    1. Obergeschoss entlang der Linie GFLM
    2. Obergeschoss entlang der Linie IFLN
    3. Obergeschoss entlang der Linie IFLO
    4. Obergeschoss entlang der Linie IFPQ und SRLO
    5. Obergeschoss entlang der Linie HI
    6. Obergeschoss entlang der Linie JHI
    7. Obergeschoss entlang der Linie KHI

    Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

    In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten bzw. leisen Seite 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 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 den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
16. 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.

Grünfestsetzungen

17. Im Geltungsbereich sind 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.
18. Im Urbanen Gebiet ist die eingeschossige Fläche in der Teilfläche MU 1 und das Garagengeschoss in der Teilfläche MU 2 so zu begrünen, dass mit den höher gelegenen unbebauten Flächen an der Geltungsbereichsgrenze jeweils eine zusammenhängende begrünte Fläche entsteht. Die Erdschicht über dem eingeschossigen Gebäude und über dem Garagengeschoss muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.
19. Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind jeweils mindestens 70 % der Dachflächen mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

20. Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m zwischen den Punkten CD und EF zu belasten.
21. 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.

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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7; als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²; als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- 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. V
- offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig; Nur Doppelhäuser zulässig; Nur Hausgruppen zulässig; Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Abweichende Bauweise a
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN; Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN; als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN; zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. öffentliche Parkfläche P, z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Bereich ohne Einfahrt; Bereich ohne Ausfahrt; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, z.B. UMSPANNWERK, z.B. Gasdruckregler G, z.B. Trafostation T
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen, Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen, z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE, z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

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

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

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche / für schmale Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze St; Garagen Ga 1; Gemeinschaftsstellplätze GSt; Gemeinschaftsgaragen GGa 1 (mit Angabe der Geschosse)
- Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen Ga 3 St; Tiefgaragen TGa 1; Gemeinschaftstiefgaragen GTGa 1; Gemeinschaftsanlagen GAnl (mit Angabe der Geschosse)

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz
- Garage
- Tiefgarage
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wohngebäude, Überdachung
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) · 35,4
- Straßenbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung | Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter | Fachbereichsleiterin

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 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

Maßstab 1:1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100)

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000 — Stand Januar 2022
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

II - 91-1