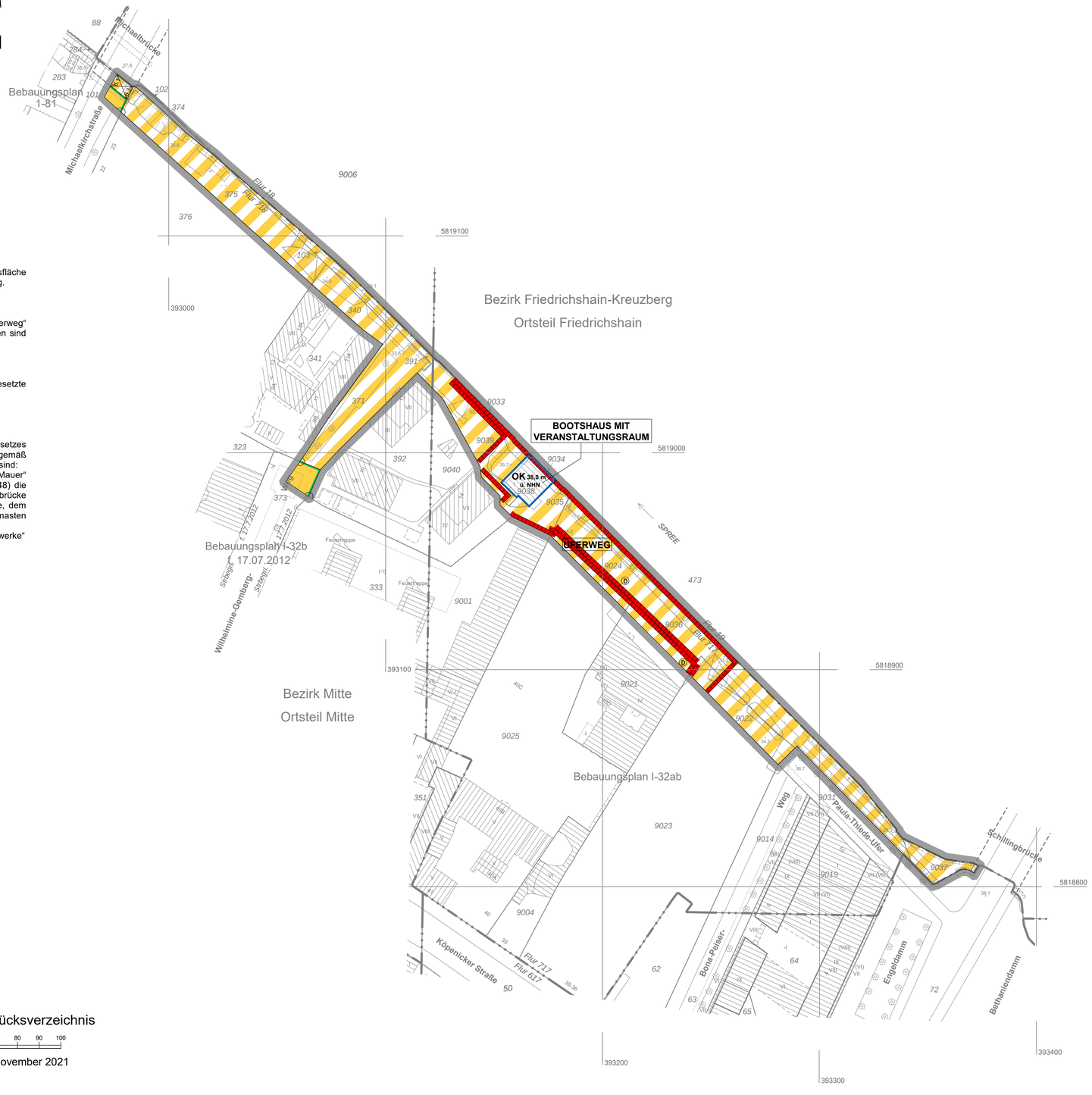
Bebauungsplan I-32aa

für die an die Spree angrenzenden Grundstücke zwischen Michaelkirchstraße und Engeldamm sowie Teilflächen des Grundstücks Köpenicker Straße 40D und des Wilhelmine-Gemberg-Weg
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Weitere Arten der Nutzung

1.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg" ist mindestens zu 30 vom Hundert zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3. Grundfläche

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

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile von zwei kraft Gesetzes geschützten Denkmalen (§ 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz-Berlin), die gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz-Berlin in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind:

- Teilobjekt des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) „Berliner Mauer" (09040270), das im Bereich der Köpenicker Straße (hinter Nr. 38-48) die Vorfeldsicherung der Spree zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke mit dem Postenhaus für 3 Patroullienboote, einer Bootsanlegestelle, dem Postenweg und Zaun, der Hinterlandsicherungsmauer und Leuchtmasten umfasst
- Freifläche des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) „Norddeutsche Eiswerke" (09011020)

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. (2,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) bis (2,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse z.B. 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 E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. UFERWEG
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- 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 § 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 mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage/Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegt (auch 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 St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- 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) mit Geschosszahl
- 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
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/5 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) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 10.02.2020

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

Willamowski — Fachbereichsleiter
Gothe — Bezirksstadtrat
i.V. Giebel — Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 14.07.2020 und erneut mit Deckblatt
vom 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 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 November 2021
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

I - 32aa