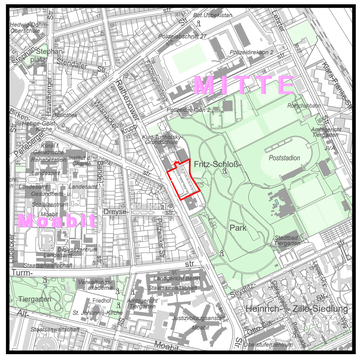
Übersichtskarte 1:10 000



N

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 gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 darf die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise um 100 m² für Balkone zugelassen werden.

5. Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen 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.

6. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen und eingehaust sind. Die Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der jeweils zulässigen Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzuganlagen mindestens in einem Winkel von 45 Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für die bebaubare Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN.

7. Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.
Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHN in der Teilfläche MU 1.

Weitere Arten der Nutzung

8. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2, für Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet wird.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz / Klimaschutz

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einem Fassadenbereich außerhalb der jeweils genannten Linien ausgerichtet sein:
1. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
2. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
3. Obergeschoss entlang der Linie JFMO
4. Obergeschoss entlang der Linie F1FPQ und SRMO
7. Obergeschoss entlang der Linie K1L

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 Seite sowie Wohnungen die zur Linie JI und Wohnungen im 4. bis 6. Obergeschoss, die zur Linie JK und im 7. Obergeschoss, die zur Linie JK1 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 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.

12. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

Grünfestsetzungen

13. Im Geltungsbereich ist 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.

14. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Fläche mit der zulässigen Oberkanten von 38,7 m über NHN sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15. Im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Dachflächen der überbaubaren Flächen mit den zulässigen Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHN intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Gebot der Begrünung gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

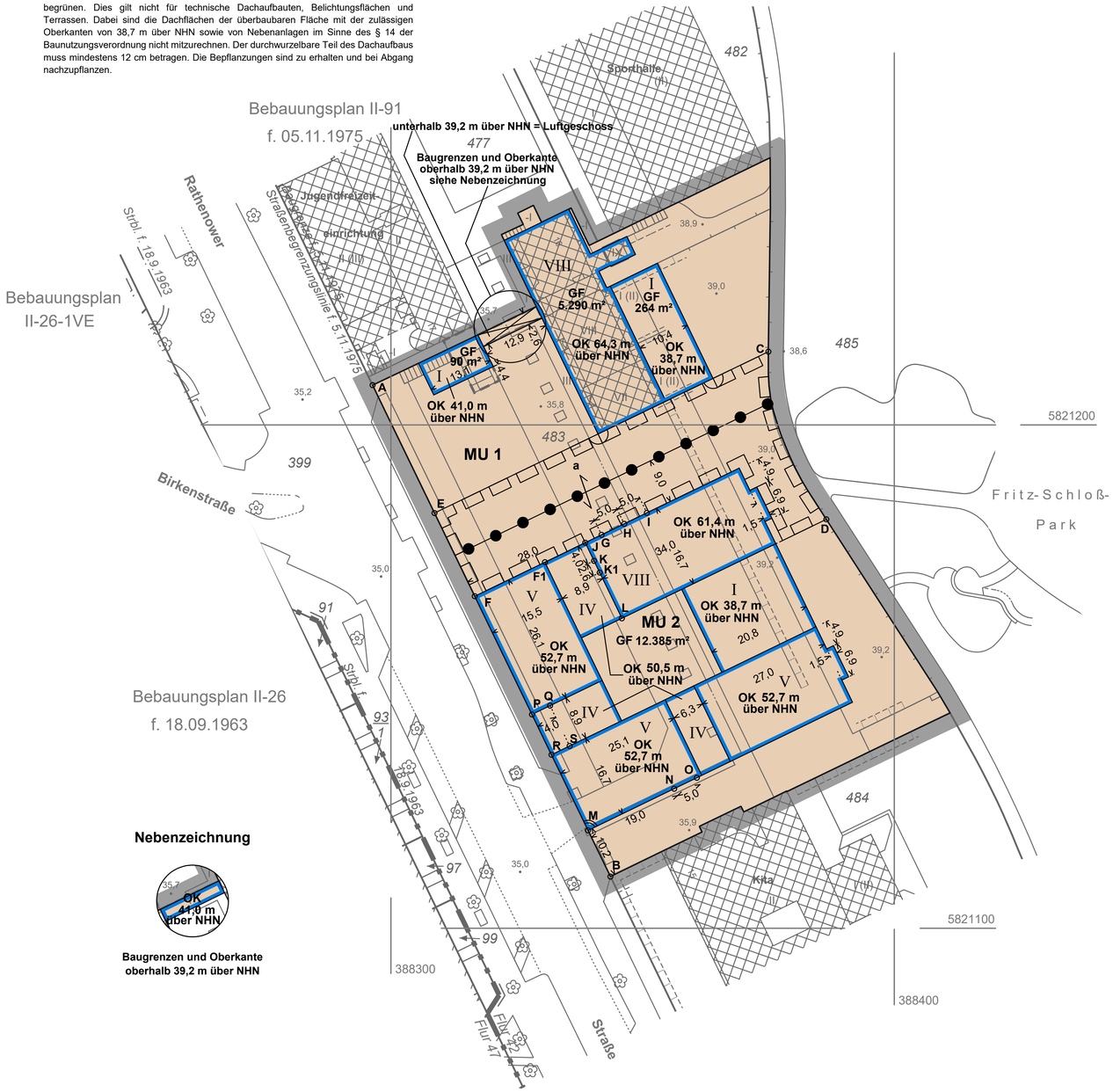
Sonstige Festsetzungen

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

17. 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.

Hinweis

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.



Nebenzeichnung

Baugrenzen und Oberkante oberhalb 39,2 m über NHN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:500 0 5 10 20 30 40 50

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000 Stand März 2023
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

II-91-1

ENTWURF
zur Offenlage
noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 17.04.2023

Bebauungsplan II-91-1

für das Grundstück
Rathenower Straße 16
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

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 3 WE
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 500 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 134,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

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 für Bepflanzungen 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 von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
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
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
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
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
auch
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)

Planuntertage

Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wohngebäude, Überdachung
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl (-1)
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe in Meter über NHN 35,4
Straßenbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstückskennzeichen, Flurnummer z.B. 60, 46 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

Fachbereichsleitung Fachbereichsleitung

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

Fachbereichsleitung

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

Bezirksbürgermeisterin Bezirksstadtrat

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