

Projektbeschreibung

Neubau Passauer Straße 1-3

10789 Berlin

1.1 Projektlage

Das vorhandenen Parkhaus an der Passauer Str. 1-3 in Berlin Schöneberg wird durch ein Geschäftshaus mit Tiefgarage ersetzt. Am Standort werden Parkplätze in den Untergeschossen entstehen, sowie Einzelhandelsflächen im EG, 1. UG und 1. OG. Hinzu kommen moderne Büroräume in den oberen Etagen. Ein besonderes Bauwerk ist das Punkthochhaus inmitten des Ensembles, welches sich aus dem Gartengeschoss im 2. OG bis zum 12. OG + Dach entwickelt.

1.2 Stadtplanung Grundstück

Der Neubau schließt den Blockrand entlang der Passauer Straße. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sowie im 1. OG sind Einzelhandelsflächen angeordnet.

Im 1. OG ist gartenseitig ein Büroloft an den Erschließungskern des Punkthochhauses angebunden. Die Obergeschosse des Vorderhauses und des Punkthochhauses weisen ab dem 2. OG eine reine Büronutzung aus.

1.2.1 Sockelbauwerk

Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, 1. UG sowie im 1. OG bilden einen Sockel, der sich in die Grundstückstiefe hinein erstreckt. Innerhalb des Sockelbauwerks entstehen moderne Einzelhandelsflächen, die dieser städtischen Zentrumsanlage gerecht werden.

Im Erdgeschoss des Sockelbauwerks ist der großzügige Haupteingang für die Büros und der Zugang zur Tiefgarage angeordnet.

1.2.2 Garten im Innenbereich

Auf der Dachfläche des 2-geschossigen Sockelbauwerks ist im Blockinnenbereich ein Garten vorgesehen. Die unbebauten Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich werden zum Teil begrünt. Im Ergebnis entsteht ein neuer innerstädtischer Grünbereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität, der die Qualität des gesamten Innenbereiches neu definiert.

1.2.3 Punkthochhaus

Im Zentrum des Gartens entstehen innerstädtische Arbeitsplätze auf dem begrüntem Sockelbauwerk. Die Bebauungstypologie „Grüner Sockel mit Punkthochhaus“ erlaubt es, den gesamten Blockinnenbereich als durchgrüntem Garten zu erleben. Die Blockinnenbebauung erscheint dadurch offen und lichtdurchflutet, wodurch sie sich deutlich von den sonst üblichen hohen Verdichtungen der Blockinnenbereiche in Kerngebieten abhebt.

Im 1. OG verbindet sich der Turm mit dem Sockelgeschoss, sowie mit dem Vorderhaus. Hier ist mit einer lichten Höhe von maximal 4,30 m ein modernes Büroloft, ideal platziert. Über eine Freitreppe ist dieses Geschoss - zusätzlich zu dem Erschließungskern des Punkthochhauses - auch direkt an die Gartenlobby im EG und an die Gartenterrasse im 2. OG angebunden.

2 Gebäude und Nutzungen

2.1 Gebäude und Kennzahlen

Anzahl der Geschosse:	5 Untergeschosse:	U5-U2 Tiefgarage U1 Tiefgarage, Retail
	2 Sockelgeschosse:	im EG Retail, Technik, Tiefgarageneinfahrt und Lobby im O1 Retail, Büroloft
	12 Obergeschosse:	O2-O6 Vorderhaus Büro, O6 Dachterrasse O2- O12 Punkthochhaus Büro, O13 Dachterrasse
Unterirdische Flächen:	25.653,30 m ² BGF	
Oberirdische Flächen:	22.130,10 m ² BGF	

2.1.1 Tiefgarage U5 bis U1

Die Tiefgarage wird über die Passauer Straße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt im Erdgeschoss erhält ein Sektionaltor, sowie eine im 1. UG angeordnete Schrankenanlage. Die Anlagen zur Abfertigung für Zu- und Ausfahrt sind im 1. UG redundant angeordnet.

Die Anlieferung und Müllversorgung Retail erfolgt über die Tiefgarage 1. UG. Die Rampe ist vom EG ins 1. UG für PKW und LKW bis zu 12t Gesamtgewicht ausgebildet.

2.1.2 Retail U1 bis O1

Die Retaileinheiten werden aus dem Erdgeschoss jeweils straßenseitig erschlossen. Die inneren Verbindungstreppen werden als Rolltreppen ausgeführt. Es wird jeweils das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss bzw. das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbunden.

2.1.3 Vorderhaus Passauer Straße (Büroräume)

Die Büroflächen des Vorderhauses werden ebenerdig über den Haupteingang vertikal mit zwei Aufzügen und über ein Treppenhaus als vereinfachtes Sicherheitstreppenhaus erschlossen. Das Staffelgeschoss 6. OG des Vorderhauses mit den Technik- und Büroflächen wird ebenfalls mit den Aufzügen und über das Treppenhaus erschlossen.

2.1.4 Punkthochhaus (Büroräume)

Die Büroetagen des Punkthochhauses werden ebenerdig über die Lobby mit drei Aufzügen und über ein Sicherheitstreppenhaus erschlossen. Die Aufzüge erschließen auch die Tiefgarage. Ab dem EG ist ein Feuerwehraufzug zusätzlich vorhanden, der auch als Lastenaufzug genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss des Punkthochhauses wird über das Treppenhaus und einen Aufzug angebunden.

Die Müllversorgung aller Büroflächen erfolgt über das Erdgeschoss im Bereich der Zu- und Ausfahrt.

2.2 Fassade

2.2.1 Fassade Vorderhaus- Ansicht Passauer und Ansicht Innenhof

Die Fassaden der Bürogeschosse im Vorderhaus Passauer Straße sind ähnlich einer Lochfassade konzipiert und bestehen aus massiven Elementen, die mit Naturstein verkleidet sind, sowie Glaselementen. Die Hauptmodule der Glaselemente setzen sich zusammen aus einer außenliegender Prallscheibe sowie drei einzelnen Fensterelementen und Lüftungsklappen zum Innenraum, analog einer Kastenfenster-Fassade.

Die Fassade ist in den geschlossenen Bereichen mit einem Naturstein, Muschelkalk belegt. Der Treppenhaukern (gartenseitig gerichtet) wird in den oberen Geschossen mit einem WDVS Putzsystem ausgeführt.

Das zurückversetzte 6. OG / Staffelgeschoss erhält eine Lochfassade mit bodentiefen Fenster- und Türelementen zum Austritt auf die kleinen Dachterrassen.

Die Technikzentrale im 6. OG befindet sich hinter einer mit Wetterschutzlamellen verkleideten Stahlkonstruktion. Durch die gleiche Aufgliederung der Fassade, wie in den anderen Geschossen entspricht das Erscheinungsbild dem Gesamtkonzept.

Die Dächer über dem 5. OG und 6. OG werden vollständig begrünt.

2.2.2 Fassade Punkthochhaus

Die Fassaden der Bürogeschosse im Hochhaus im hinterem Teil der Bebauung sind als Elementfassade mit Prallscheibe außenseitig konzipiert.

Das zurückversetzte 13. OG / Staffelgeschoss erhält eine WDVS- Putzsystem mit bodentiefen Fenster- und Türelementen zum Austritt auf die Dachterrasse.

Die Dächer über dem 12. OG und 13. OG werden begrünt.

2.2.3 Fassade Haupteingang

Der straßenseitige, nach Innen versetzte Eingang in das Bürohaus erfolgt durch eine 2-geschossige Pfosten-Riegel- Konstruktion, die sich in der vertikalen Unterteilung dem Raster (1,35 m) der oberen Geschosse eingliedert.

2.2.4 Fassade Retail (Sockel)

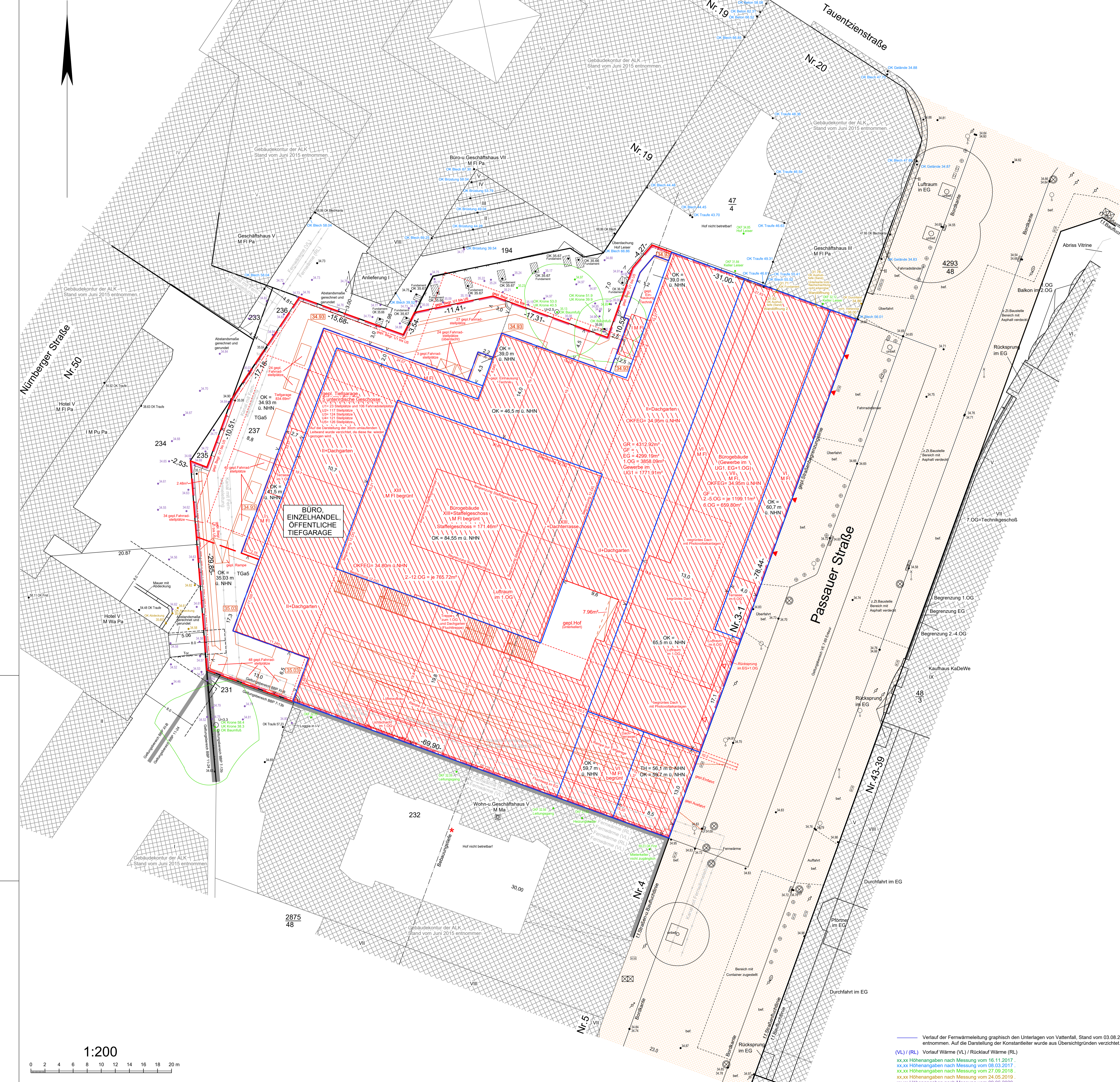
Die Retailfassade an der Passauer Straße im EG und 1. OG ist in den Hauptachsen von 8,10 m unterteilt und besteht aus Schaufensterverglasungen in Pfosten-Riegel- Konstruktion, sowie Pfeilern und horizontalen Elementen, die mit Naturstein verkleidet sind.

2.2.5 Fassade Sockel

Die Fassade im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird im EG – 1. OG als WDVS Fassade mit Putzflächen und Lochfenstern ausgeführt. Hiervon ausgenommen ist die Fassade, die den Innenhof und die Treppe im Eingangsbereich darstellt. Diese ist in Muschelkalk gemäß Bemusterung ausgeführt.

Anlage 2

BAULANZEICHENVERZEICHNIS von ...		Grundstückskennzeichnung		Flächenkennzeichnung	
Art	Bezeichnung	Art	Bezeichnung	Art	Bezeichnung
1	Die auf dem beigefügten Lageplan des Bauland-Ing. Helmut Zellinger genehmigte Fläche des Baugrundstückes des auf diesem Grundstück errichteten Pachthauses steht zugunsten der Grundstücke Berlin-Schöneberg, Band 245, Blatt 8124, zur Benutzung für 74 Pkw-Einstellplätze zur Verfügung. Eingezeichnet am 29. August 1959 BA - A - B 2				
2	Die in den beigefügten 8 Grundrisszeichnungen von Dezember 1955 des Architekten Helmut Zellinger auf dem Grundstück Berlin-Schöneberg, Passauer Straße 1-3 (Grundstück Berlin-Schöneberg, Nr. 48, Blatt 5487) festgelegte Fläche des Baugrundstückes für die Errichtung eines 10-stöckigen Wohnhauses mit 100 Wohneinheiten steht zugunsten der Grundstücke Berlin-Schöneberg, Band 245, Blatt 8124, zur Benutzung für 74 Pkw-Einstellplätze zur Verfügung. Eingezeichnet am 29. August 1959 BA - A - B 2				



Textliche Nachweise

1. Bauplanungsrecht

Baunutzungsplan	Art	Art	Art	Art	Art
Grund	Art	Art	Art	Art	Art
V/3	5	geschlossen	GRZ 0,3	GFZ 1,5	BMZ -

In der Baunutzung V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten. Wohnungen für Aufwärtss- und Bereichspersonal bleiben außer Acht.

Bebauungsplan: XI-B Vorkauf Entwurf Festgesetzt

Verfahrensstadium: Aufgestellt: 12.12.1984 / Auslegung: 11.02.-13.03.1985 / Festsetzung: 18.12.1986

Kerngebiet: GRZ - GFZ - BMZ -

2. Baurecht

Die Informationen zur Ermittlung der Vollgeschoßseigenschaft und zur Ermittlung der Abstandsflächen wurden graphisch den Bauzeichnungen entnommen.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln.

gepl. Geländeoberfläche im Planungsbereich, im Mittel = 34,90 m ü. NNH.

Die Gebäudevermaßung dient ausschließlich der Aufstellung der Nutzungsrechnung. Planungsmaße können nicht abgeleitet werden.

Eine Grenzbescheinigung ist erforderlich.

Für das Grundstück sind Baualten im Baualtenverzeichnis eingetragen, siehe oben (Stand 19.08.2014).

3. Liegenschaftsrecht

Eine Grenzherstellung ist erforderlich.

Die dargestellten Grenzen sind dem Grenzherstellungsverfahren entnommen, Stand kurz vor der Einreichung in das Vermessungsamt. Nach Übernahme der Grenzen durch das Vermessungsamt kann es zu geringfügigen Veränderungen kommen.

Grundstücksgrenzen und baulinien sind nach Katasterunterlagen bzw. planungsrechtlichen Angaben vermaßt. Für genaue Maßangaben ist eine örtliche Grenzherstellung bzw. Absteckung der baulinien Linien erforderlich.

Für den Neubau ist nach Fertigstellung, gemäß § 19 (2) VermG Bln die Gebäudevermessung erforderlich.

4. Sonstige Nachweise

Der Lageplan enthält keine unterirdischen Leitungen.

Der Plan ist unterirdisch geschützt. Vervielfältigung verboten!

Der Inhalt des amtlichen Lageplans richtet sich nach den Vorschriften des § 7 der Bauverfahrensverordnung. Ersatzpflanzungen gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzverordnung sind im Lageplan nicht enthalten.

Die Darstellung des Baumbestandes entspricht den Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung. Ersatzpflanzungen gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzverordnung sind im Lageplan nicht enthalten.

Weitere Außenanlagen siehe Architekturplan.

Die zulässigen geplanten Gebäudehöhen werden überschritten.

Die Abstandsflächen überschreiten die Grundstücksgrenze.

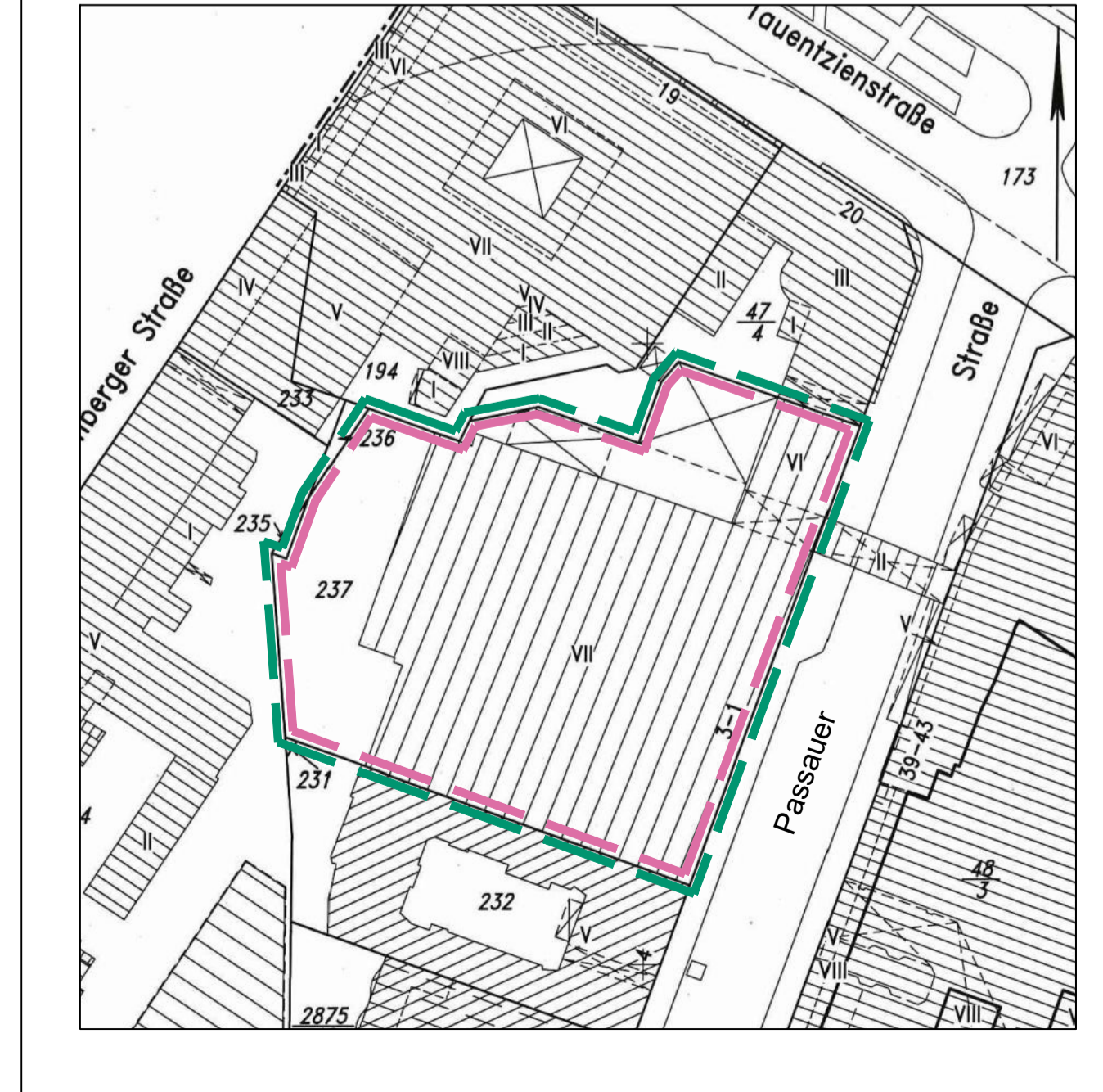
Bei der im Lageplan dargestellten zulässigen Bebauungstiefe handelt es sich um das geltende Planungsrecht gemäß BBP XI-B, das mit dem Inkrafttreten des vorherigen Bebauungsplans 7-29/VE erlosch.

Eigentümernachweis

Gemarkung	Flur	Flurstück	m²	Grdb von	Grdb Bl.	flid Nr.	Eigentümer
Schöneberg	82	237	5208	Schöneberg	5487	2	Baum-Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG
		232	1738		5413	2	Jüdische Gemeinde zu Berlin
		231	3				Körperschaft des öffentlichen Rechts
		234	7569		25284	5	NOG Nürnberger Straße Objektgesellschaft mbH & Co. KG
		235	13		28577	6	Horn Grundbesitz KG
		236	34			7	
		194	3934		18551	4	
		474	1351		6321	1	Reinhardt Schmidt und Mitgesellener
		425348	-				ohne Land Berlin

Quelle: Liegenschaftskatasteramt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung | Stand: 10.05.2019 + 05.03.2020

Ausschnitt aus der Flurkarte von Berlin 1:1000, Blatt 41525



Zeichenerklärung

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
M	Massivbau	Sa	Satteldach
H	Holzbau	Ze	Zeldach
Bl	Blechbau	Pu	Pulldach
Gl	Glasbau	Fu	Flachdach
VII	Anzahl d. Vollgeschosse	Wa	Walmdach
K	Kellergeschoss	Sh	Stehdach
D	Dachgeschoss	Ma	Mansarddach
M	Müll	KrWa	Krippen-Walmd.
S	Stallgeschoss	Bnd	Berliner Dach
L	Lichtschacht	L	Lichtschacht

GELANDEOBERFLÄCHE

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
bel	befestigt	As	Asphalt
unbel	unbefestigt	Vb	Verbundsteine
Ra	Rasen	WB	Wasserbetonplatten
Rf	Rasengittersteine	Bet	Beton
Rb	Rasenspland	Scho	Schotter
Bk	Bordkante	Rm	Rindmilch
Bl	Bordkante	Sd	Sand

SIGNATUREN

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
Zaun	Zaun	Kabelkasten	Kabelkasten
Mauer-/pfeiler	Mauer-/pfeiler	Ampelschaltkasten	Ampelschaltkasten
Stützmauer	Stützmauer	Ampel	Ampel
Geländer	Geländer	Laternen (oberird.)	Laternen (oberird.)
Schachdeckel	Schachdeckel	Hochspannungs-Überleitungsmast	Hochspannungs-Überleitungsmast
Gully	Gully	Uhr	Uhr
Unter-/Oberflurhydrant	Unter-/Oberflurhydrant	Mast	Mast
Pumpe	Pumpe	Schild/Tafel	Schild/Tafel
Wasserstahn	Wasserstahn	Obstschneider	Obstschneider
Verkehrsschild	Verkehrsschild	Springbrunnen	Springbrunnen
Straßenschild	Straßenschild	Fahrradstange	Fahrradstange
Telefonzelle	Telefonzelle	Bank	Bank
Haltstelle	Haltstelle	Nadelbaum	Nadelbaum
Anschlagskolumne	Anschlagskolumne	Laubbaum	Laubbaum

SCHRAFFURENFARBEN

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
vorh. Bebauung	vorh. Bebauung	von oberird. Versorgungsleitungen	von oberird. Versorgungsleitungen
gepl. Bebauung	gepl. Bebauung	Apparate (nicht vorh.)	Apparate (nicht vorh.)
		geplante Baufläche	geplante Baufläche
		geplante Baufläche	geplante Baufläche

MAßSTÄBE

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
rechnerisch ermittelte Maß	rechnerisch ermittelte Maß	Höhen bezogen auf m ü. NNH	Höhen bezogen auf m ü. NNH
graphisch ermittelte Maß	graphisch ermittelte Maß	Höhen bezogen auf m ü. NNH	Höhen bezogen auf m ü. NNH
		gepl. Geländeoberfläche	gepl. Geländeoberfläche

AMTLICHER LAGEPLAN

Berlin Tempelhof-Schöneberg

Schöneberg

Passauer Straße 1-3

Bauherr: SIGNA

INDEX	BEARBEITUNGSSTAND	BEARBEITER	DATUM	FREIGABE	ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.
1	Katasternachweis	Litke	10.05.2019		
2	Messung	J. Jacholke	05.03.2020		
3	Planfertigung	Schiffmann	05.17.06.2019		gez. I.V. Wieck
4	Lageplan überarbeitet (ohne Feldvergleich) und geplante Bebauung nach Bauzeichnungen, eingegangen am		23.09.2015		
5	02.03.2020, eingetragen.	Litke	11.05.2020		Rek
6	9 Höhen in Lila gemäß Messung v. 06.06.2020 eingetragen.	Jants	10.06.2020		(nur digital raus)
7	10 Straßenbestand auf 30m Nachbarbereich erweitert.	Jants	09.07.2020		(nur digital raus)
8	11 Gepl. Höhen im Hof m. Bauzeichnungen EG vom 02.03.2020 (Eingang 23.07.2020) geändert.	Jants	31.07.2020		

Dipl.-Ing. Christof Rek
Dipl.-Ing. Christian Wieck

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

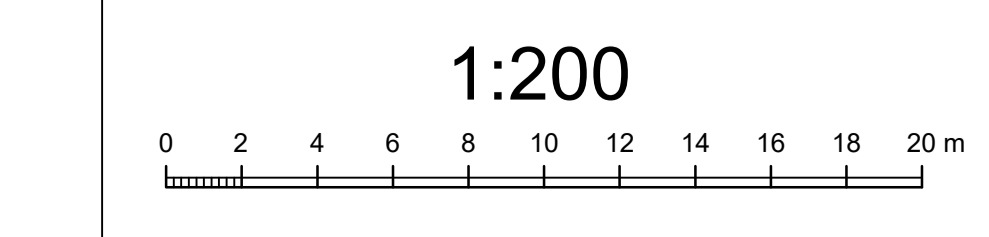
Bauvorlage gemäß § 7 BauVerf

Anfertiger nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 31.07.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Formal: Maßstab: 1:200
Blatt: 41525



Verlauf der Fernwärmeleitung graphisch den Unterlagen von Vattenfall, Stand vom 03.08.2017 entnommen. Auf die Darstellung der Konstantleiter wurde aus Übersichtsgründen verzichtet.

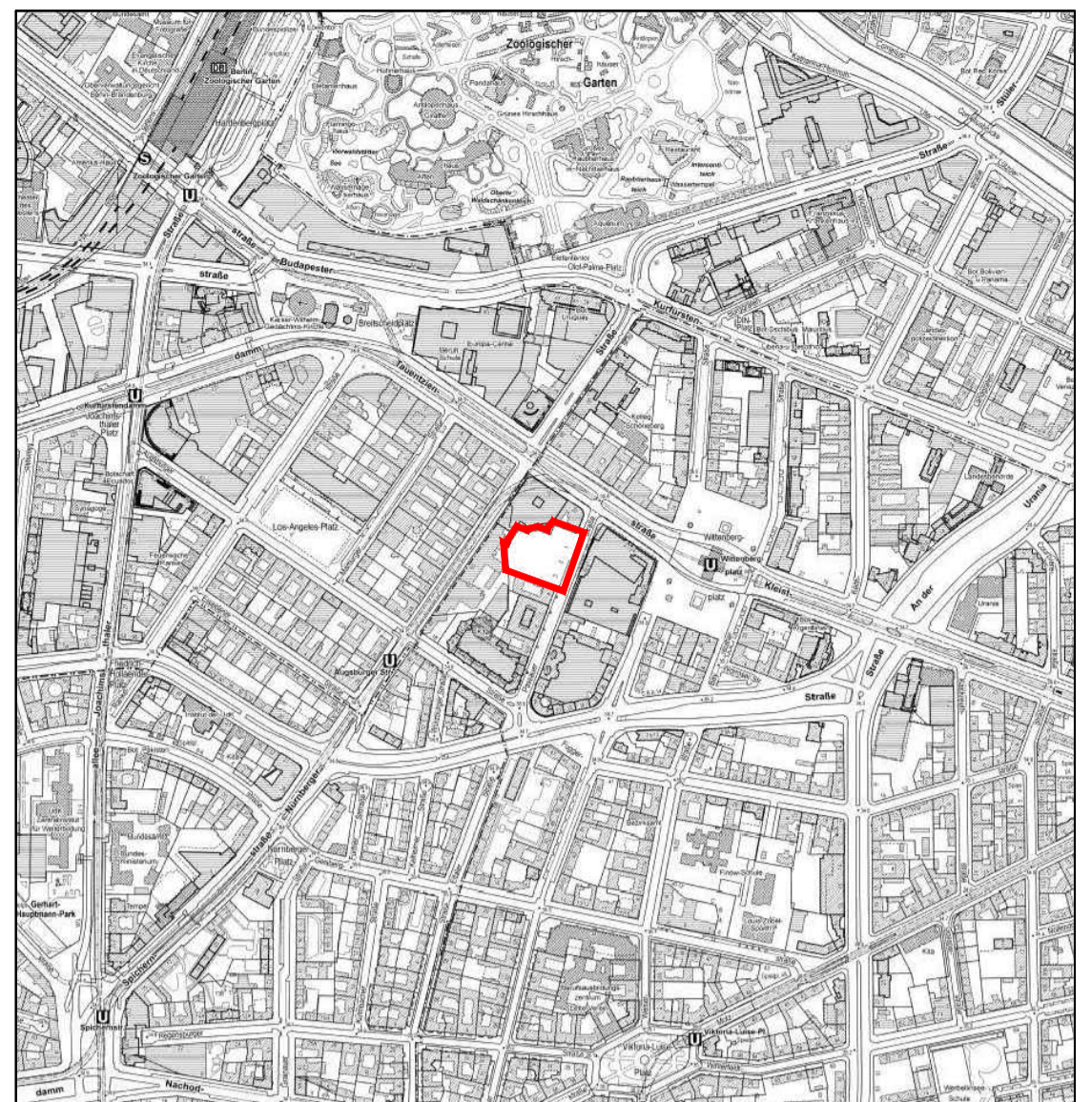
(VL) / (RL) Vorlauf Wärme (VL) / Rücklauf Wärme (RL)

xxxx Höhenangaben nach Messung vom 16.11.2017
xxxx Höhenangaben nach Messung vom 08.03.2017
xxxx Höhenangaben nach Messung vom 27.09.2018
xxxx Höhenangaben nach Messung vom 10.05.2019
xxxx Höhenangaben nach Messung vom 09.06.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE

für das Grundstück Passauer Straße 1-3
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



Übersichtskarte 1 : 10.000

- 10. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände ab 2,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Boden) und die Decken von Tiefgaragenzufahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.
- 11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 12. Im Vorhabengebiet sind mindestens 620 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- 13. Im Vorhabengebiet sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,09 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 14. Im Vorhabengebiet ist eine Bebauung oberhalb der festgelegten Traufhöhe von 56,1 m ü. NHN nur als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel zwischen 50° und 65° zulässig.

1. Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE

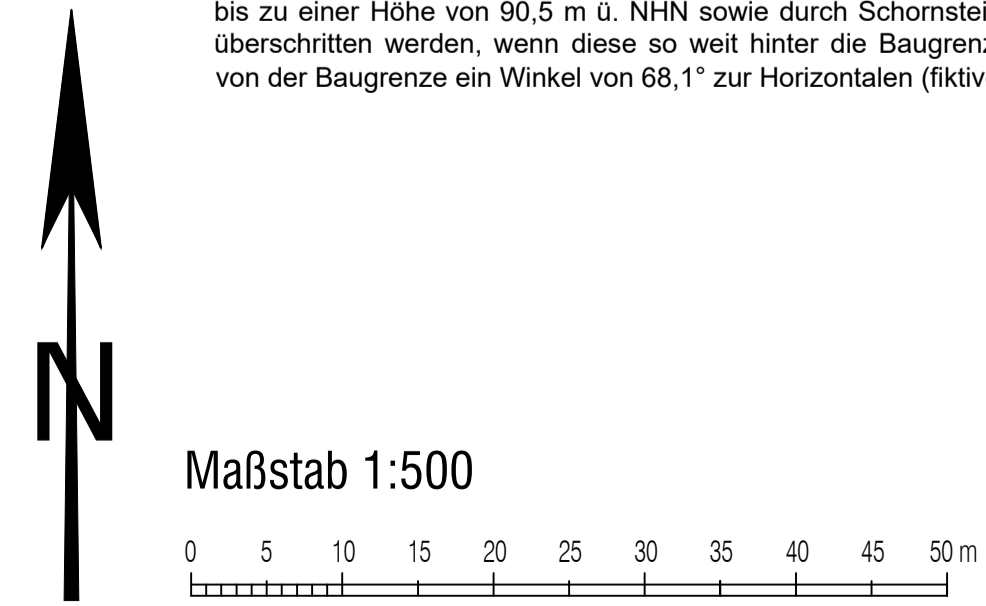
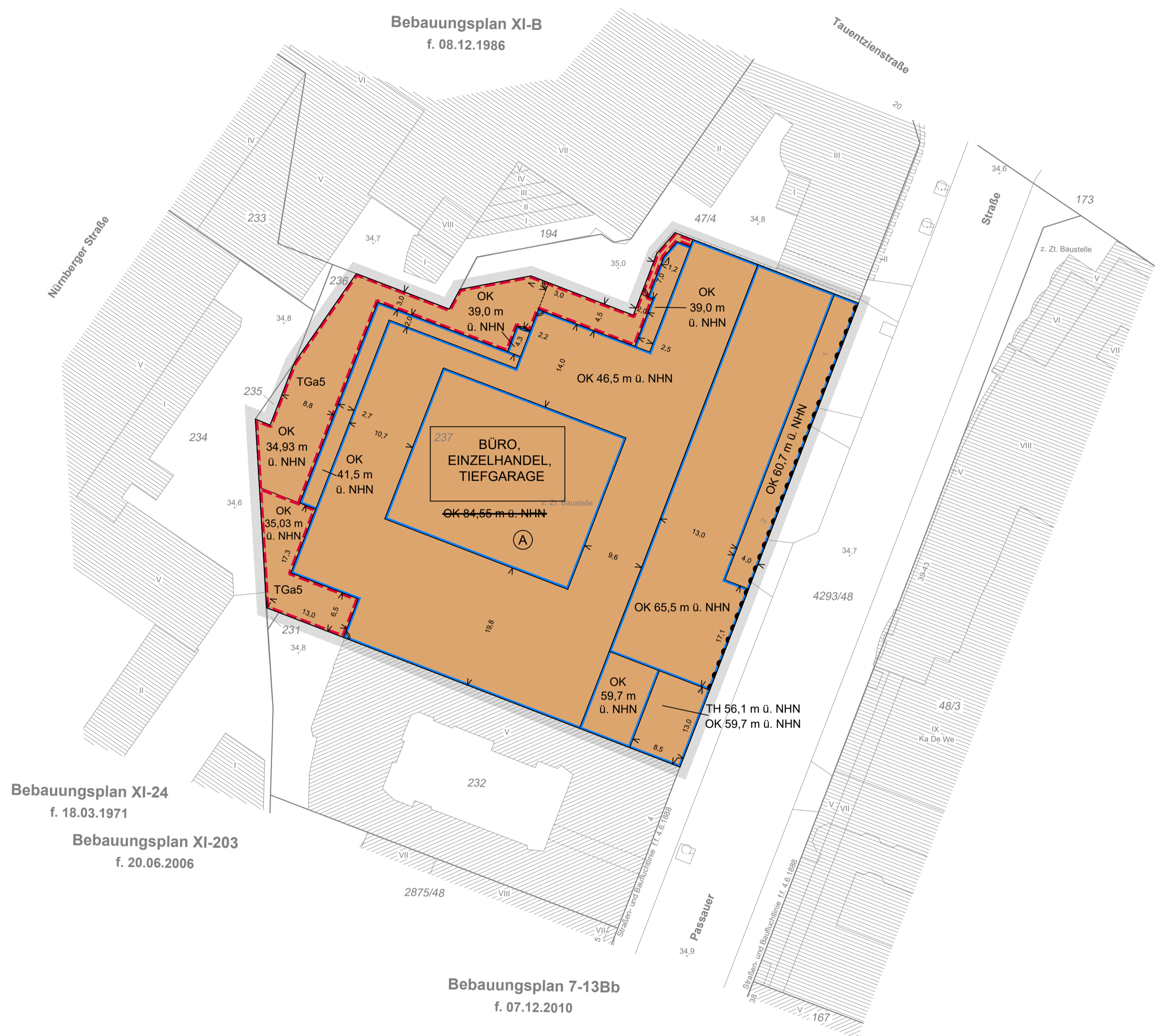
- 1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage.

Zulässig sind
- Geschäfte und Büros,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 6.000 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- öffentlich nutzbare Stellplätze sowie
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgelegte gesamte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.
- 4. 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.
- 5. Die festgelegten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um 3 m überschritten werden.
- 6. Innerhalb der Fläche mit einer festgelegten Oberkante von 84,55 m ü. NHN darf die festgelegte Höhe durch Schank- und Speisewirtschaften und Dachaufbauten zur Aufnahme von technischen Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Brüstungen und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese gegenüber der Baugrenze soweit zurückgesetzt sind, dass der entsprechende Neigungswinkel einer Dachschräge von bis zu 68,1° entspricht.
- 7. Innerhalb der Flächen mit einer festgelegten Oberkante von 34,93 m ü. NHN und 35,03 m ü. NHN darf die festgelegte Oberkante durch Einfriedungen und Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.
- 8. Im Vorhabengebiet 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.
- 9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Straßenbegrenzungslinie resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 für den Tag L_T und für die Nacht L_N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

① Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (A) wird wie folgt festgelegt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Juli 2020 und Ergänzungsmessungen Stand vom Juli 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung Festlegungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	
Vorhabengebiet, Zweckbestimmung	BÜRO, EINZELHANDEL
Baugrenze	—
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	z. B. OK 46,0 m ü. NHN
Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	z. B. TH 56,1 m ü. NHN
Verkehrsflächen	
Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TGA) mit Angabe der Geschosse	TGA 5
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	—
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	—

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Dachform und Geschosshöhe	Grenze von Berlin	Bestandsgrenze
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Ortsbegrenzung	Ortsbegrenzung
Parkhaus		Gemarkungsgrenze	Flurgrenze
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Flurgrenze	Flurgrenze
Brücke		Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Gewässer		Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, Flurstücknummer	z.B. 80/10 Flur 10
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m oder NHN	Grundstücksummer	z.B. 49A
Laubbaum, Nadelbaum		Mauer, Stützmauer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Bordkante	
Schornstein		Baulinie, Baugrenze	
Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie	
Hochspannungsmast			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorhabenträgerin: Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
80333 München

Datum:
Unterschrift:

Vorhabenträgerin: Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG
Maximiliansplatz 12
80333 München

Datum:
Unterschrift:

Planunterlage: Ingenieursozietät Rek & Wiek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Otto-Suhr-Allee 82
10585 Berlin