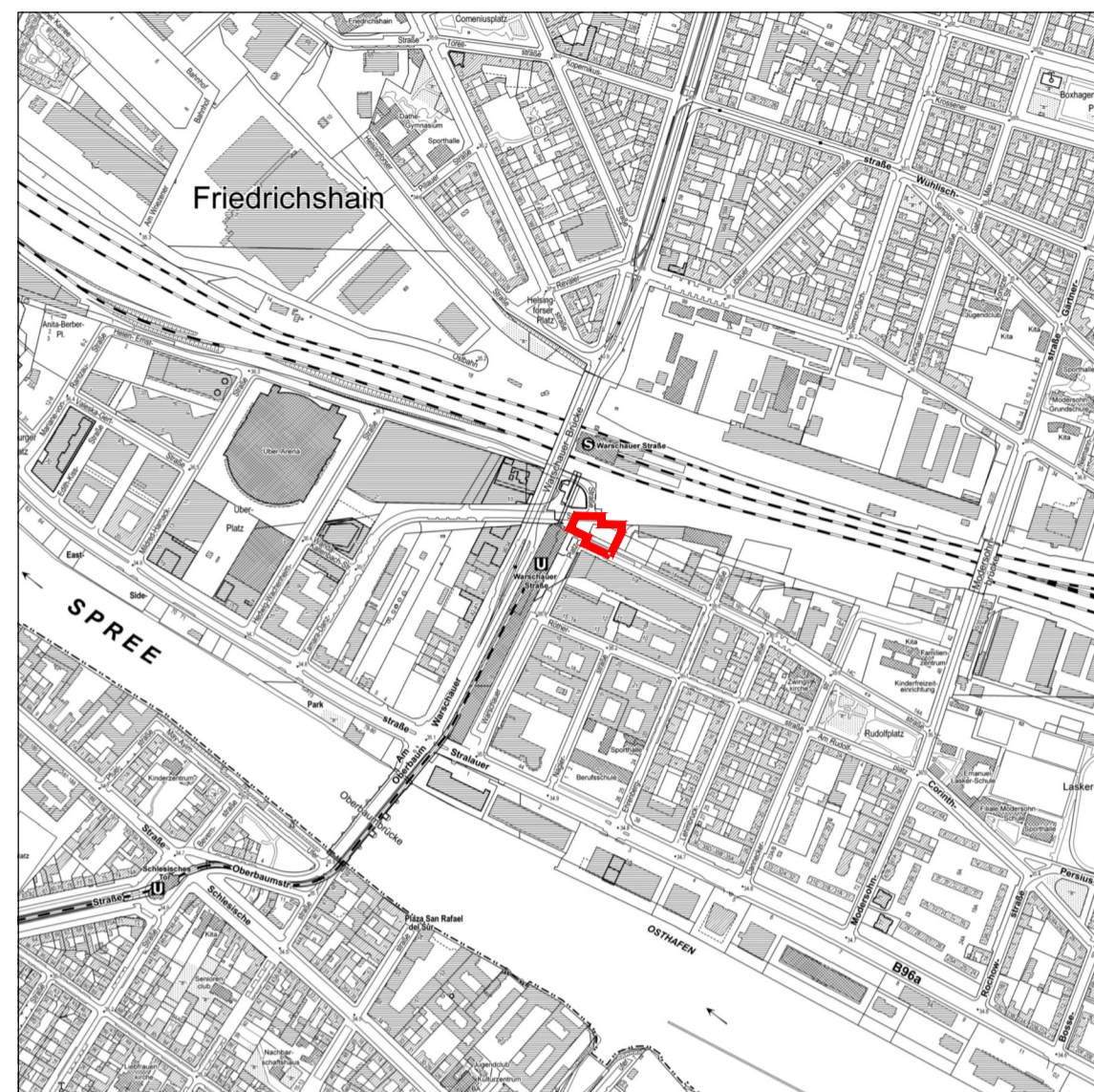


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ dient der Errichtung von einem oder mehreren Beherbergungsbetrieben. Auf der Vorhabenfläche sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Zimmeranzahl von 230 bzw. einer maximalen Bettenzahl von 460,
 - Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen Größe je Nutzungseinheit von 300 m² Geschossfläche,
 Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Läden im 1. und 2. Vollgeschoss mit einer maximalen Größe je Nutzungseinheit von 400 m² Geschossfläche.

Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Vorhabengrundstück "Beherbergung" wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Innerhalb der als zwingend VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen mit einer Oberkante (OK) von maximal 62,5 m über NHN zulässig. Innerhalb der als zwingend VIII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 62,5 m über NHN und maximal 64,5 m über NHN zulässig. Die festgesetzten Oberkanten (OK) können ausnahmsweise überschritten werden durch:
 - Attiken und Absturzsicherungen (maximal 1,10 m)
 - einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 3,0 m; die Dachaufbauten müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

Grünfestsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

- Im Vorhabengebiet sind Ein- und Ausfahrten außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.
- Im Vorhabengebiet sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen die Dächer als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
- Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise

- Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V - 67b VE

Der Geltungsbereich und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans identisch.

für das Grundstück zwischen Rudolfstraße 18 im Osten, Warschauer Platz im Westen und Tamara-Danz-Straße im Norden sowie für die Flächen des Warschauer Platzes und der Tamara-Danz-Straße im Norden und die Flächen der Rudolfstraße im Süden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Beherbergung Vorhabengrundstück "Beherbergung"

- VII Zwingende Geschossigkeit (z.B. VII)
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentlich Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Ein- und Ausfahrt

Der vorliegende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Doppel- und Geschosstakt	Landesgrenze (Bundesland)	60 98 Flur 10 45A
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze	
Parkhaus	Ortsabteilergrenze	
Unterirdisches Bauwerk	Gemarkungsgrenze	
Brücke	Flurgrenze	
Überdachung	Flurstücksgrenze	
Gewässer	Flurstücknummer, Flurnummer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	Grundstücknummer	
Straßenbaum oder geschützter Baum	Mauer, Stützmauer	
Laubwald, Nadelwald	Böschung	
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Grünanlage	Bordante, topografische Begrenzungslinie	

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 12.03.2026
(Datum des Entwurfs; letzter Bearbeitungsstand)
zur frühzeitigen Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Berlin, den ...
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Abteilung II

(Unterschrift)
Abteilungsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... erneut im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...
Abteilung

(Name, Originalunterschrift)
Abteilungsleitung

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am ... erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 1 / § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 (und ggf. mit § 11 Abs. 1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...

(Name, Originalunterschrift)
Senatorin/Senator

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

Planunterlage: ALKIS, Stand November 2025 mit Ergänzungen ObVI Zech-Ruth-Biasius, Stand November 2025

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33N

V - 67b VE

Maßstab 1 : 500

