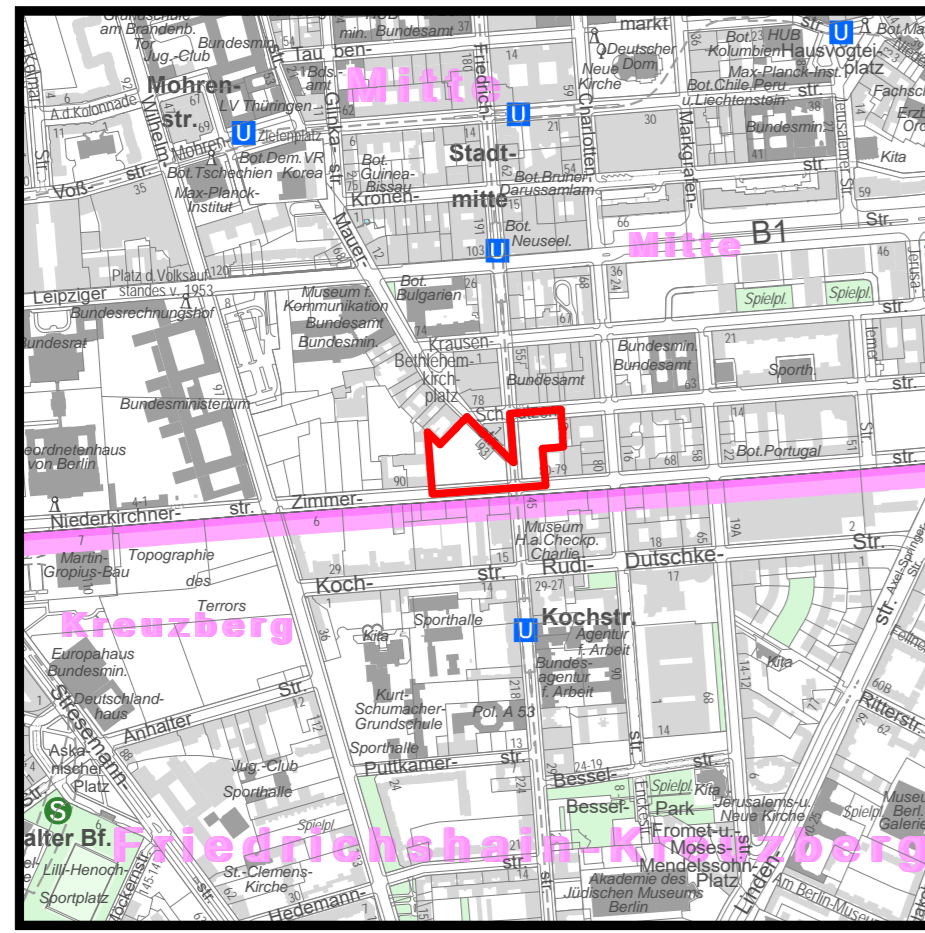


# Übersichtskarte 1:10 000



### Textliche Festsetzungen

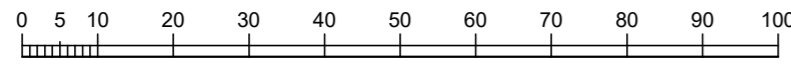
1. In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind (Ferienwohnungen), unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
4. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzungen) unzulässig.
7. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
8. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
9. Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
10. Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NN festgesetzt.
11. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.
12. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
13. Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.
14. Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m<sup>2</sup> unterbaubar.
15. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
16. Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
17. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

### Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000 Stand März 2019  
 Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

# 1 - 98



18. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
19. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
20. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ext</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I.

Die Bestimmung der erf. R<sub>w,ext</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Für den Korrekturfaktor K ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>T,N</sub> und für die Nacht L<sub>N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrswege-Schallschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
22. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldämmwerte 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.
23. Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockkernbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

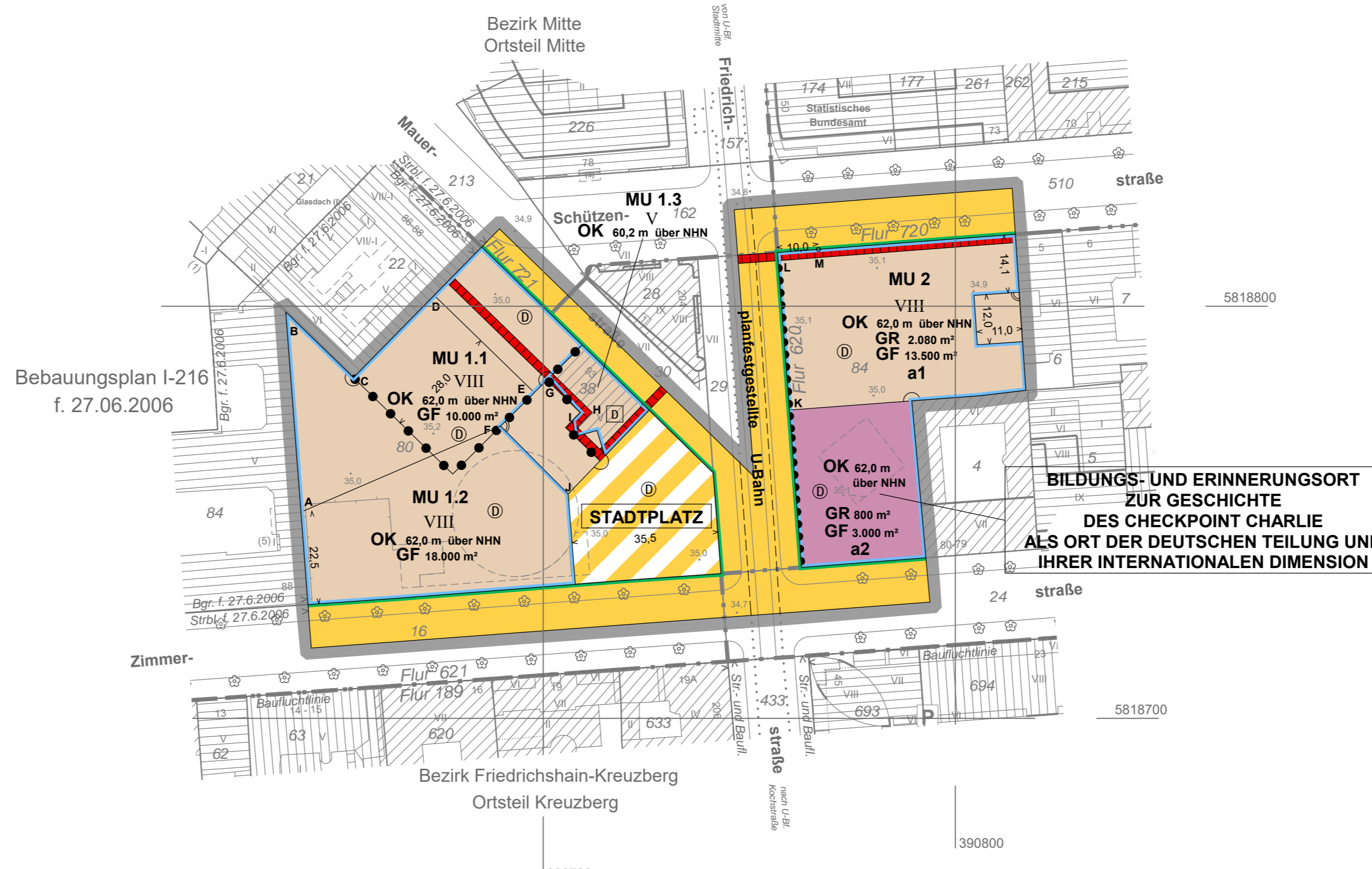
24. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
25. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75% der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
26. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
27. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50% der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelnden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.
28. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.
29. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90.
2. Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.

### Hinweise

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.
2. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.



# Abzeichnung

# Bebauungsplan 1-98

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baumförmigkeit, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baumförmigkeit, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Häuslichkeitsgebiet	(§ 3 BauNVO) <b>WH</b>	Grundfläche	z.B. <b>GR</b> 100 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	(§ 5 BauNVO) <b>WR</b>	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Algemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO) <b>WA</b>	als Höchstmaß	z.B. III-V
Besonderes Wohngebiet	(§ 6 BauNVO) <b>WB</b>	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0
Dorfgebiet	(§ 8 BauNVO) <b>WD</b>	zeitig	z.B. 0
Mixgebiet	(§ 9 BauNVO) <b>MI</b>	offene Bauweise	z.B. 0
Urbanes Gebiet	(§ 10 BauNVO) <b>UO</b>	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Kerngebiet	(§ 11 BauNVO) <b>MK</b>	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Gewerbegebiet	(§ 12 BauNVO) <b>GE</b>	Nur Hauptgruppen zulässig	z.B. 0
Industriegebiet	(§ 13 BauNVO) <b>GI</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung)	(§ 15 BauNVO) <b>SO</b>	geschlossene Bauweise	z.B. 0
Sonstige Sondergebiete	(§ 16 BauNVO) <b>SO</b>	Abweichende Bauweise	z.B. a
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	(§ 24a Nr. 1 & 2 BauNVO) <b>WR 2/22</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Geschossflächenzahl	z.B. <b>GF</b> 0,30	Umfassende Bauweise	z.B. 0
als Höchstmaß	z.B. <b>GF</b> 0,30	Umfassende Bauweise	z.B. 0
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. <b>GF</b> 0,30 bis 0,50	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Baumessenzahl	z.B. <b>B</b> 3/3	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Bauweise	<b>BM</b> mit 2-Zugang	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Flächen für den Gemeinbedarf	<b>JUGENDFREIZEITHEIM</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Verkehrsflächen	<b>Verkehrsflächen</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Stadtplatz	<b>STADTPLATZ</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Flächen für den Gemeinbedarf	<b>JUGENDFREIZEITHEIM</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0
Umfassende Bauweise	<b>Umfassende Bauweise</b>	Umfassende Bauweise	z.B. 0

Aufgestellt: Berlin, den 28.06.2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

für die Abteilung III  
 Stadtentwicklungsmittel  
 Fachbereich Kataster und Vermessung

Abteilung II  
 Kühne  
 Abteilungleiter

Der Bebauungsplan wurde  
 in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 öffentlich ausgestellt  
 und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 30.01.2020 erhalten.

Berlin, den 31.01.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
 Abteilung II

**Kühne**  
 Abteilungleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 31.01.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
 K.Lompscher  
 Senatorin

Die Verordnung ist am 12.02.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 33 verkündet worden.

Hiervon wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 1-98 festgesetzt am 31.01.2020, übereinstimmt.

Berlin, den 25.02.2020  
 Bezirksamt Mitte von Berlin  
 Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit - Stadtentwicklungsmittel  
 FB Kataster und Vermessung

**Theile**  
 Im Auftrag