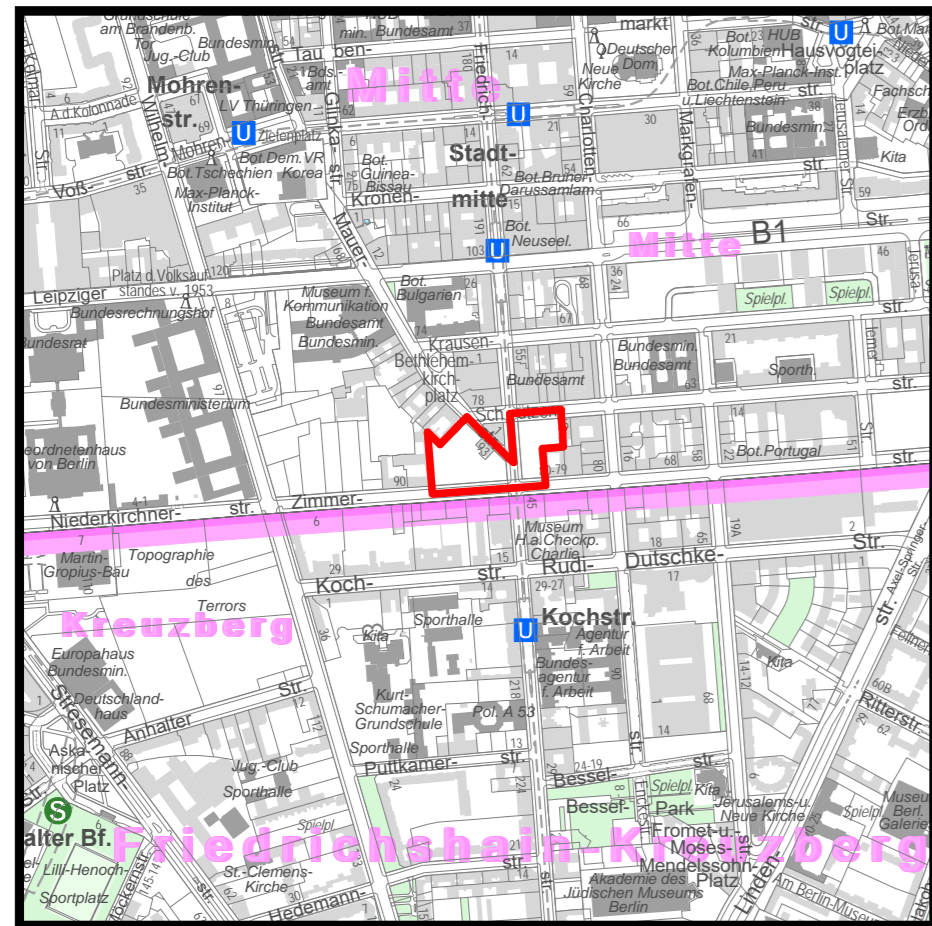


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

- In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- 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 und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unzulässig.
- Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
- 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 Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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 Bauutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büroarbeiten) unzulässig.
- 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 Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
- In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
- Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.
- 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.
- 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.
- Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung 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.
- Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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'w,ref) 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.

- 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.
- 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilweise geöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 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 verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

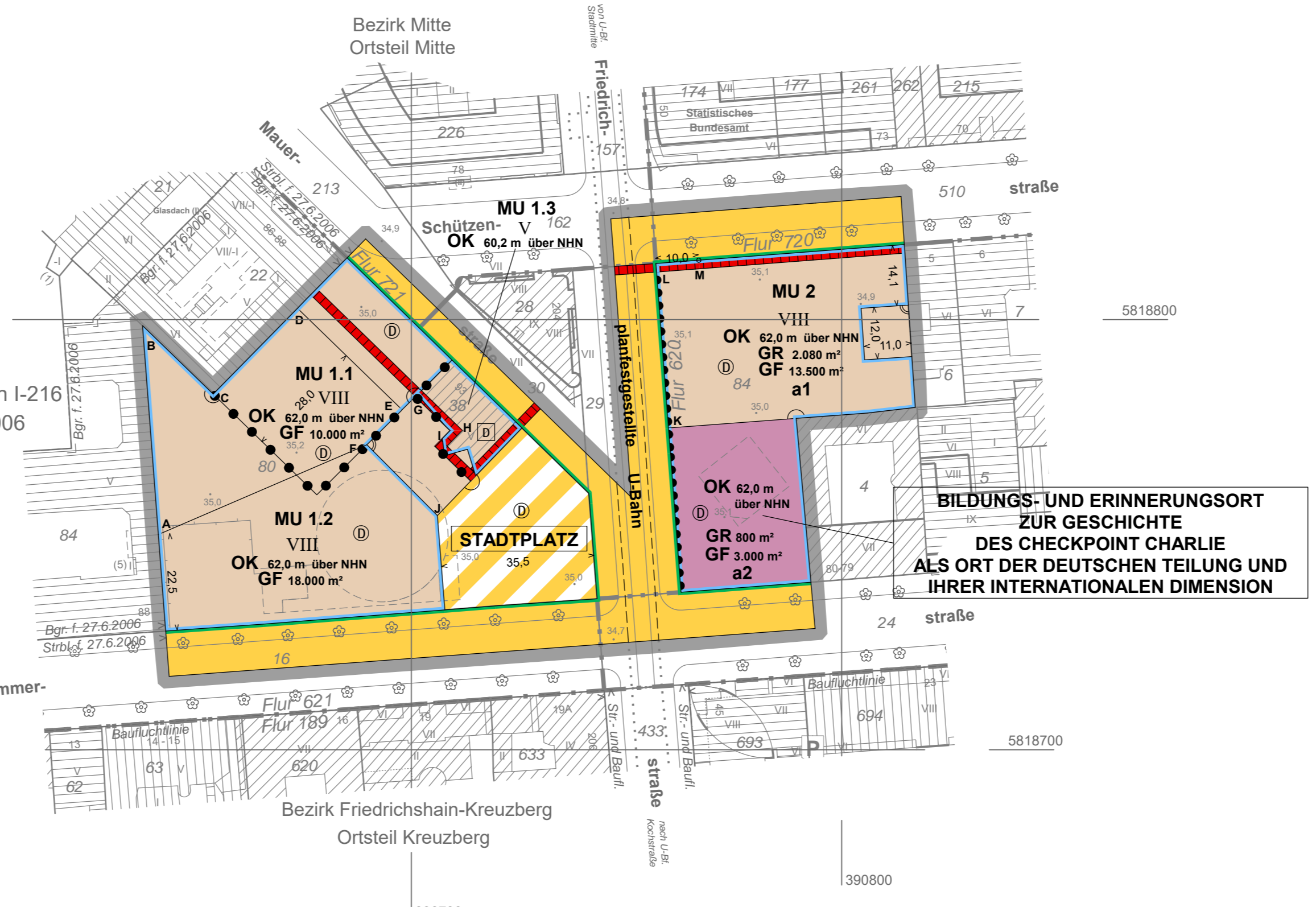
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Stelle 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.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.

Hinweise

- 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.
- 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.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

1 - 98

Die eingetragenen Straßen- und Baufluchtlinien sind, soweit Fluchtlinienpläne nicht vorliegen, vorhandenen Unterlagen (B-Pläne des Zentr. Verm. Amtes, Akten der Bauaufsicht u. a.) entnommen. Die Festsetzungen dieser Fluchtlinien sind nicht bekannt.

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, Baumlinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Kleinwohnungsbau	(§ 5 BauVO)	WR Grundfläche
Reines Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	WR Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WB als Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 4 BauVO)	WD als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 4 BauVO)	Z zugeordnet
Urbanes Gebiet	(§ 4 BauVO)	MU offene Bauweise
Kerngebiet	(§ 4 BauVO)	MK Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(§ 4 BauVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 4 BauVO)	IG Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(§ 15 BauVO)	SG Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstige Sondergebiet	(§ 11 BauVO)	SO Geschlossene Bauweise Abwechslende Bauweise
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	(§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	UNIVERSITÄT
Geschossflächenzahl	als Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugsmaß
als Mindest- und Höchstmaß	als Höchstmaß	Traufhöhe
Geschosshöhe	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baumessenzahl	als Mindest- und Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Bauweise	BW	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	
Stadtplatz	Stadtplatz	
Private Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Umspannwerk	Umspannwerk	
Gedächtnisort	Gedächtnisort	
Triftposten	Triftposten	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Besondere Nutzungszweck von Flächen	Besondere Nutzungszweck von Flächen	
Stillschliche	Stillschliche	
Umgrenzung der Flächen für	Umgrenzung der Flächen für	
Selbstplätze	Selbstplätze	
Garagen	Garagen	
Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen	
Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	
Naturschutz	Naturschutz	
Geschützte Landschaftsteile	Geschützte Landschaftsteile	
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Eintragungsbereich	Eintragungsbereich	
Eintragungen als Vorschlag	Eintragungen als Vorschlag	
Planunterlagen	Planunterlagen	

Aufgestellt: Berlin, den 28.06.2019
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
für die Abteilung III
Stadtentwicklungsmittels
Fachbereich Kataster und Vermessung
Abteilung II
Willamowski
Fachbereichsleiter
Kühne
Abteilungsleiter
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
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan ist auf Grund § 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
Senat
Die Verordnung ist am 12.02.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 33 verkündet worden.

Hiernit wird beglaubigt, 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 - Stadtentwicklungsmittels
FB Kataster und Vermessung

Thiele
Im Auftrag