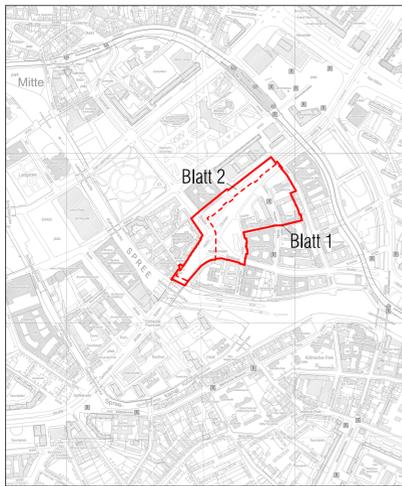


# Bebauungsplan I-14

in 2 Blättern, Blatt 1

für das Gelände zwischen Littenstraße, der nördlichen Grenze des Flurstücks 5 (An der Littenstraße), Waisenstraße, Parochialstraße, Judenstraße, Stralauer Straße, Molkenmarkt, Spandauer Straße, Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie die Gustav-Böß-Straße, den Molkenmarkt, Abschnitte der Judenstraße zwischen Gustav-Böß-Straße und Grunerstraße sowie zwischen Parochialstraße und Stralauer Straße, dem Mühlendamm - Grunerstraße zwischen Spree und Littenstraße und den Straßenzug Spandauer Straße - Stralauer Straße zwischen Gustav-Böß-Straße und Neue Judenstraße sowie Teillflächen der Waisenstraße im Bezirk Mitte, Ostteil Mitte.



Übersichtskarte 1 : 10.000

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet MK<sub>g</sub> sind Wohnungen im 5. und 6. Vollgeschoss, mit Ausnahme der Fläche E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, allgemein zulässig. Im ersten bis vierten Vollgeschoss können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> können Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen unzulässig.

1.5 Im Mischgebiet können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen). Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen). Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

1.6 Im Mischgebiet und auf Teillflächen des Kerngebietes MK<sub>1</sub> beiderseits der verlängerten Parochialstraße sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan höchstens zwei Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen unzulässig. Im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße können auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan bis zu sechs Vollgeschosse festsetzt, Wohnungen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im ersten und zweiten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Wohn-, Misch- und Kerngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Als zulässige Grundfläche wird auf den Flächen für Gemeinbedarf, im Kerngebiet MK<sub>1</sub> sowie für die Teillflächen des Misch- und Kerngebietes südlich der verlängerten Parochialstraße, die im zeichnerischen Teil festgesetzt, durch Baugrenzen und Baulinien umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.3 Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet und im Kerngebiet MK<sub>1</sub> mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Fläche f ist vollständig unterbaubar.

2.4 Für die Teillflächen im Mischgebiet und im Kerngebiet MK<sub>1</sub> mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,8 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.

2.5 Im Mischgebiet, im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie/Baugrenze zurücktreten.

### 3. überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Baugrundstücke zwischen künftiger Grunerstraße, Klosterstraße, Parochialstraße - einschließlich ihrer geplanten Verlängerung nach Westen - und dem neuen Straßenabschnitt Molkenmarkt sind mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf hinter den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar.

## 4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Im Mischgebiet, im Kerngebiet MK<sub>1</sub> und im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet MK<sub>1</sub> können oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens - 50 dB entlang der zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände; - 50 dB entlang der zur künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände nördlich des Punktes F<sub>2</sub>; - 50 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 14 m zum künftigen Molkenmarkt; - 45 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von mehr als 14 m zum künftigen Molkenmarkt; - 45 dB entlang der zur künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F<sub>2</sub>; - 45 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt; - 45 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zum künftigen Grunerstraße; - 45 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m zum künftigen Grunerstraße; - 45 dB entlang der zur Littenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m zum künftigen Grunerstraße; - 45 dB entlang der Fassade eines aufragenden Gebäudeteils zwischen den Punkten E<sub>1</sub> und E<sub>2</sub> im 5. und 6. Vollgeschoss; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 36 m zur Stralauer Straße; - 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 9 und 23 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 30 und 80 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 52 und 75 m zur Grunerstraße im 3. bis 6. Vollgeschoss; - 40 dB entlang der zur Littenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand zwischen 30 und 55 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten E<sub>3</sub> und E<sub>4</sub> im sechsten Vollgeschoss; - 40 dB entlang der seitlich aufragenden Fassade eines höheren Gebäudeteils an der Stralauer Straße zwischen den Punkten F<sub>7</sub> und F<sub>8</sub> im 5. und 6. Vollgeschoss aufweisen.

5.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens - 50 dB im 1. und 2. Vollgeschoss entlang der zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A<sub>3</sub> und A<sub>4</sub>, A<sub>7</sub> und A<sub>8</sub> sowie zwischen den Punkten B<sub>3</sub> und B<sub>4</sub>; - 45 dB entlang der übrigen zur künftigen Grunerstraße hin ausgerichteten Außenwände; - 45 dB entlang der zum künftigen Molkenmarkt hin ausgerichteten Außenwände nördlich des Punktes F<sub>2</sub>; - 45 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 14 m zum künftigen Molkenmarkt; - 45 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 7 m von der künftigen Grunerstraße im 1. bis 4. Vollgeschoss; - 40 dB entlang der zur Stralauer Straße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von mehr als 14 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m von der künftigen Grunerstraße aufweisen.

5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen in Gebäuden im Mischgebiet, im Kerngebiet MK<sub>1</sub> und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Stralauer Straße, entlang der Judenstraße, entlang der Klosterstraße und entlang der verlängerten Parochialstraße - mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert ist - mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

In den Wohnungen nach Satz 1, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der festgesetzten Mindestanzahl, durch gekoppelte Maßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schalldämmunterschieden erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

5.4 Zum Schutz vor Lärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nur über Fenster zur künftigen Grunerstraße hin verfügen, nur ausnahmsweise zulässig.

5.5 Zum Schutz vor Lärm müssen in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben im Kerngebiet MK<sub>1</sub>, die nur über Fenster an nachfolgenden aufgeführten Außenwänden verfügen, durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder besondere Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen Schalldämmunterschieden erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen (auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster, sofern als Maßnahme besondere Fensterkonstruktion oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird; - zur Stralauer Straße, zum künftigen Molkenmarkt, zur künftigen Grunerstraße, zur Judenstraße, zur Klosterstraße und zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichtete Außenwände.

5.6 Zum Schutz vor Lärm müssen auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ Unterrichtsräume, die nur über Fenster zur Grunerstraße und/oder zur Littenstraße und/oder zur Klosterstraße hin verfügen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.

5.7 Zum Schutz vor Lärm sind mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Stralauer Straße, entlang der Grunerstraße, entlang der Judenstraße bis zu einem Abstand von 20 m zur Stralauer Straße sowie bis zu einem Abstand von 70 m zur Grunerstraße und entlang der Klosterstraße bis zu einem Abstand von 40 m zur Grunerstraße, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

5.8 Zum Schutz vor Lärm müssen die Arkaden entlang der künftigen Grunerstraße schallabsorbierende Decken erhalten.

5.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Klosterstraße, der Grunerstraße und der Littenstraße bis zu einem Abstand von 50 m von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der U-Bahn schwingungstechnisch abgekoppelt von diesen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5.10 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.

5.11 Zum Schutz vor Luftschadstoffen sind im Kerngebiet MK<sub>1</sub> in den baulichen Anlagen im ersten Vollgeschoss Fenster der zum künftigen Molkenmarkt ausgerichteten Aufenthaltsräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben bis zu einem Abstand von 30 m südlich des Punktes A<sub>1</sub> als Festverglasung auszuführen. Die Belüftung dieser Aufenthaltsräume ist so anzuordnen, dass sie fensterunabhängig von den von diesen Straßen abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## 6. Grünfestsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße sind die Dachflächen von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F<sub>1</sub>; - 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m von der künftigen Grunerstraße aufweisen.

6.4 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

6.5 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

## 7. Gestaltungsregelungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Ausgenommen sind die der Grunerstraße zugewandten Fassaden im Kerngebiet zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub>, hier können Werbeanlagen auch ausnahmsweise oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden.

Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung d1 zwischen den Linien D<sub>2</sub>D<sub>3</sub> (Klosterstraße) und D<sub>3</sub>D<sub>4</sub> (öffentliche Parkanlage) und innerhalb der Fläche d2 zwischen den Linien D<sub>3</sub>D<sub>4</sub> und D<sub>7</sub>D<sub>8</sub> eine jeweils mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einer Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.2 Im südlichen Baublock am Molkenmarkt ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung f zwischen den Linien F<sub>1</sub>F<sub>2</sub> (Molkenmarkt) und F<sub>2</sub>F<sub>3</sub> (Judenstraße) eine mindestens 6,0 m breite durchgehende Fläche sowie zusätzlich zwischen den Linien F<sub>1</sub>F<sub>4</sub> (verlängerte Parochialstraße) und F<sub>2</sub>F<sub>3</sub> (Stralauer Straße) eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Die Flächen A<sub>1</sub>A<sub>2</sub>A<sub>3</sub>A<sub>4</sub>A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub>A<sub>7</sub>A<sub>8</sub>A<sub>9</sub>, B<sub>1</sub>B<sub>2</sub>B<sub>3</sub>B<sub>4</sub> und C<sub>1</sub>C<sub>2</sub>C<sub>3</sub>C<sub>4</sub> sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützfelder darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

8.4 Die Fläche e ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Auf den bisher gewidmeten Flächen der Bundesstraße B1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Aufgabe des Widmungszwecks unzulässig.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> zwischen der Judenstraße und der Klosterstraße, ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> zwischen dem künftigen Molkenmarkt, der künftigen Grunerstraße, der Judenstraße und der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

Im Mischgebiet beiderseits der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken sowie zu Übernachtungszwecken in Beherbergungsbetrieben bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entlang der Stralauer Straße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

9.3 Die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Littenstraße zwischen den Punkten P<sub>1</sub> und P<sub>2</sub>, entlang der Waisenstraße zwischen den Punkten P<sub>3</sub> und P<sub>4</sub> sowie entlang der Stralauer Straße zwischen den Punkten P<sub>5</sub> und P<sub>6</sub> ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Bereichen, für die der Bebauungsplan gemäß Blatt 2 des Bebauungsplans keine planfeststellungssetzende Funktion erfüllt, ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße sind die Dachflächen von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F<sub>1</sub>; - 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m von der künftigen Grunerstraße aufweisen.

6.4 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

6.5 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

## 7. Gestaltungsregelungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Ausgenommen sind die der Grunerstraße zugewandten Fassaden im Kerngebiet zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub>, hier können Werbeanlagen auch ausnahmsweise oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden.

Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung d1 zwischen den Linien D<sub>2</sub>D<sub>3</sub> (Klosterstraße) und D<sub>3</sub>D<sub>4</sub> (öffentliche Parkanlage) und innerhalb der Fläche d2 zwischen den Linien D<sub>3</sub>D<sub>4</sub> und D<sub>7</sub>D<sub>8</sub> eine jeweils mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einer Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.2 Im südlichen Baublock am Molkenmarkt ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung f zwischen den Linien F<sub>1</sub>F<sub>2</sub> (Molkenmarkt) und F<sub>2</sub>F<sub>3</sub> (Judenstraße) eine mindestens 6,0 m breite durchgehende Fläche sowie zusätzlich zwischen den Linien F<sub>1</sub>F<sub>4</sub> (verlängerte Parochialstraße) und F<sub>2</sub>F<sub>3</sub> (Stralauer Straße) eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Die Flächen A<sub>1</sub>A<sub>2</sub>A<sub>3</sub>A<sub>4</sub>A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub>A<sub>7</sub>A<sub>8</sub>A<sub>9</sub>, B<sub>1</sub>B<sub>2</sub>B<sub>3</sub>B<sub>4</sub> und C<sub>1</sub>C<sub>2</sub>C<sub>3</sub>C<sub>4</sub> sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützfelder darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

8.4 Die Fläche e ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

## 9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Auf den bisher gewidmeten Flächen der Bundesstraße B1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Zeitpunkt der Aufgabe des Widmungszwecks unzulässig.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> zwischen der Judenstraße und der Klosterstraße, ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> zwischen dem künftigen Molkenmarkt, der künftigen Grunerstraße, der Judenstraße und der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

Im Mischgebiet beiderseits der verlängerten Parochialstraße ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken sowie zu Übernachtungszwecken in Beherbergungsbetrieben bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Kerngebiet MK<sub>1</sub> entlang des künftigen Molkenmarktes, entlang der künftigen Grunerstraße westlich der Judenstraße, entlang der Stralauer Straße, entsprechend der dort festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen, unzulässig.

9.3 Die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Littenstraße zwischen den Punkten P<sub>1</sub> und P<sub>2</sub>, entlang der Waisenstraße zwischen den Punkten P<sub>3</sub> und P<sub>4</sub> sowie entlang der Stralauer Straße zwischen den Punkten P<sub>5</sub> und P<sub>6</sub> ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Bereichen, für die der Bebauungsplan gemäß Blatt 2 des Bebauungsplans keine planfeststellungssetzende Funktion erfüllt, ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Baudenkmalen und von Gebäuden in Denkmalbereichen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sowie im Mischgebiet nördlich der verlängerten Parochialstraße sind die Dachflächen von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum hin ausgerichteten Außenwände südlich des Punktes F<sub>1</sub>; - 40 dB entlang der zur verlängerten Parochialstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 9 m zum künftigen Molkenmarkt; - 40 dB entlang der zur Klosterstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 17 m zum künftigen Grunerstraße; - 40 dB entlang der zur Judenstraße hin ausgerichteten Außenwände bei einem Abstand von weniger als 30 m von der künftigen Grunerstraße aufweisen.

6.4 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

6.5 Im Mischgebiet sind innerhalb der Fläche f mindestens 600 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

## 7. Gestaltungsregelungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Ausgenommen sind die der Grunerstraße zugewandten Fassaden im Kerngebiet zwischen den Punkten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub>, hier können Werbeanlagen auch ausnahmsweise oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden.

Werbeanlagen auf Dächern sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen sind unzulässig.

## Hinweise

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für folgende Teillflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ein Bodendenkmalverdadicht mit besonderer bodenarchäologischer Bedeutung: - ehem. Standort Französische Kirche zwischen Juden- und Klosterstraße - ehem. Grundstück Molkenmarkt 4-6 - ehem. Grundstück Molkenmarkt 13 - ehem. Grundstück Spandauer Straße 49 und 50 - ehem. Grundstück Poststraße 16