

Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen unzulässig.
2. Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie für Video- und ähnliche Vorführungen) unzulässig.
3. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1,2 sind im ersten Vollgeschoss sowie in den darunter liegenden Geschossen und Ebenen nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.
4. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Zentrum“ dient der Errichtung eines Kultur- und Religionshauses. Zulässig sind:
1. Versammlungsräume
2. der Zweckbestimmung dienende Räume für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften und technische Einrichtungen.
5. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK3 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
6. In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI1,2 an die Breite Straße angrenzenden sind im ersten Vollgeschoss bis zu einer Tiefe von 10,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden. Das gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung 2 genannten.
7. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI3 sind im zweiten Vollgeschoss nur Wohnungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
8. In Abhängigkeit von der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Oberkanten baulicher Anlagen, sofern diese nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, folgende Höchstmaße:
Oberkante in m über Gehweg II III IV 14,5 18,0 21,5 25,0 30,0
Ausnahme: Ausnahmen können im Einzelfall die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich um Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten handelt und die jeweilige Fläche 10 vom Hundert der zugehörigen Grundfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreitet.
9. Die Baugebiete sind innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Dies gilt nicht für die Einschränkung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.
10. Als zulässige Grundfläche wird für die Fläche für den Gemeinbedarf und für die Baugebiete im Geltungsbereich die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen und Baulinien umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
11. Entlang der Scharrenstraße, der Sperlingsgasse und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf an die straßenseitigen Baugrenzen bis zur jeweils zulässigen Höhe der Oberkante mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Baordnung für Berlin herangebaut werden.
12. Die Kerngebiete MK1 und MK3 sind im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahntrasse unterhalb von 6,0 m unter Gehweg von Bepflanzung freizuhalten.
13. In den Baugebieten gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO.
14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
15. Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Archäologische Ausstellung“ ist unterhalb von 36,6 m über NN unterbaubar.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
17. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 55 dB entlang der Außenwände zwischen den Punkten D/6-D/7 und D/9-D/10
50 dB entlang der Außenwände zwischen den Punkten B/4-B/5, C/4-C/5-C/6, D/1-D/2-D/3-D/4-D/5-D/6, D/7-D/8-D/9 und G/4-G/5
45 dB entlang der Außenwände zwischen den Punkten A/2-A/3-A/4, B/3-B/4, B/5-B/6, C/1-C/6, C/3-C/4, D/10-D/12, F/2-F/3-F/4, G/3-G/4, G/5-G/6 und G/7-G/8-G/9
40 dB entlang der Außenwände zwischen den Punkten A/1-A/2, A/4-A/5, B/1-B/6, B/2-B/3, C/2-C/3, D/1-D/14, D/12-D/13, E/1-E/2, E/3-E/4, F/1-F/2, F/4-F/5, F/6-F/7, G/6-G/7, G/1-G/9 und G/2-G/3
aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten an den genannten Außenwänden jeweils um 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

- 18. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen entlang der Breiten Straße, der nördlichen Seite der Scharrenstraße, der Friedrichsgracht bis zu einem Abstand von 70 m von der Scharrenstraße, der westlichen Seite der Brüderstraße bis zu einem Abstand von 25 m von der Scharrenstraße, der östlichen Seite der Brüderstraße bis zu einem Abstand von 40 m von der Scharrenstraße sowie der Neumannsgasse bis zu einem Abstand von 30 m von der Breiten Straße mit mindestens einem notwendigen Fenster zu einem Blockinnenbereich hin ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen.
19. Im Mischgebiet MI1 und auf der Teilfläche des Flurstücks 461 im Mischgebiet MI1 sind bis zur Fertigstellung der abschirmenden Randbebauung entlang der Breiten Straße und der Scharrenstraße Wohnungen ohne folgende Vorkehrungen unzulässig:

Entlang der Außenwände zwischen den Punkten F8-F9-F11 und F20-F21 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw, res der DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Entlang der Linie zwischen den Punkten F8-F12 und F23-F24 muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster nach Südwesten ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen.

- 20. Zum Schutz vor Lärm müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur über Fenster an nachfolgend aufgeführten Außenwänden verfügen, durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder besondere Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen nicht überschritten wird.
- die zur Breiten Straße, zur Gertraudenstraße, zum Mühlendamm, zur Straße „Petriplatz“, zu den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, zur Spree oder zur Scharrenstraße ausgerichteten Außenwände mit Ausnahme der zur Scharrenstraße ausgerichteten Außenwand des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK2,
- die zur Straße „Friedrichsgracht“ ausgerichtete Außenwand des Kerngebietes,
- die zur Straße „Friedrichsgracht“ ausgerichtete Außenwand des allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Abstand von 70 m von der Scharrenstraße,
- die zur Brüderstraße ausgerichtete Außenwand des Mischgebietes bis zu einem Abstand von 40 m von der Scharrenstraße,
- die zur Neumannsgasse ausgerichtete Außenwand des Mischgebietes bis zu einem Abstand von 30 m von der Breiten Straße.

Dies gilt auch bei mindestens einem teilgeflossenen Fenster, sofern als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen gewählt werden.

- 21. Zum Schutz vor Lärm sind in den in der Textlichen Festsetzung Nr. 20 genannten Außenwänden von Gebäuden vor Fernern von Aufenthaltsräumen Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten nur als verglaste Vorbauten zulässig.
22. Zum Schutz vor Luftschadstoffen sind in den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK2, MK3,1, MK3,2 und MK4 in den baulichen Anlagen im ersten und zweiten Vollgeschoss Fenster der zur Gertraudenstraße, im Kerngebiet MK4 auch der zur Breiten Straße ausgerichteten Aufenthaltsräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben 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.

- 23. 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 Massentransporte von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

- 24. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 und im Mischgebiet sind die der privaten Verkehrsfläche zugewandten Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
25. Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belüchtungsflächen, baurechtlich erforderliche Kinderspielflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belüchtungsflächen, baurechtlich erforderlichen Kinderspielflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 50 vom Hundert der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Bau Denkmale und Gebäude in Denkmalbereichen.

- 26. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen.
27. Die Fläche H/1-H/2-H/3-H/4-H/5-H/6-H/7-H/8-H/9-G/4-H/10-H/1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbahnbus zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- 28. Die Flächen der Arkaden in den Kerngebieten MK3,1, MK1 und im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Fläche D/8-D/9-D/10-D/11-D/8 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist im Kerngebiet MK4 und im Sondergebiet eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4 m, im Kerngebiet MK3,2 von mindestens 3,5 m zu gewährleisten. Die Fläche D/8-D/9-D/10-D/11-D/8 ist mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen von Spielplätzen und in den Arkadenbereich vortretenden Bauteilen darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkade betragen.

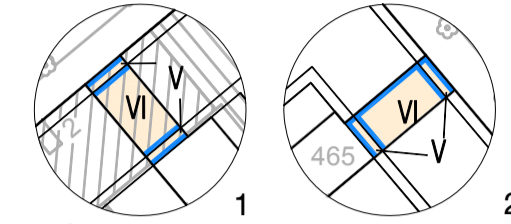
- 29. Die private Verkehrsfläche ist in mindestens 5,0 m Breite mit einem durchgehenden Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. Der Teil der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 465 ist außerdem mit einem Geh- und Fahrrecht in gleicher Breite zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 460, der Teil der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 460 mit einem Geh- und Fahrrecht in gleicher Breite zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 465 zu belasten. Auf der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze unzulässig.

- 30. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Ausnahme: Ausnahmen können in den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK1 und MK3 entlang der Gertraudenstraße und der Breiten Straße auch Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden; Werbeanlagen auf Dachflächen sind jedoch unzulässig.

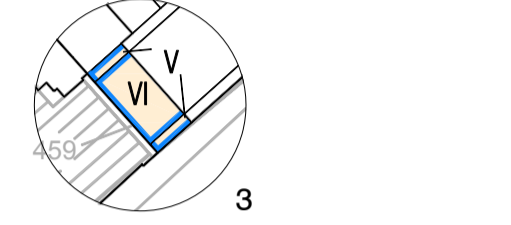
Hinweis: Die DIN 4109 wird bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ausstellung- und Informationszentrum Broschürenstelle und in der Abteilung Geoinformation zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Nachrichtliche Übernahme: Ergänzend zur nachrichtlich übernommenen zeichnerischen Abgrenzung des Bereichs mit Bodenmerkmalen werden auf den Flurstücken 464, 465 und 466 weitere Bodenmerkmale nachrichtlich übernommen. Die Unterschätzung umfasst die baulichen und archäologischen Befunde auf den Flurstücken 464, 465 und 466 sowie die Relikte eines Ziegelbrennens auf dem Flurstück 466. Ebenfalls geschützt sind Fundamente entlang des veränderten Straßenverlaufes der Breiten Straße und der Scharrenstraße.

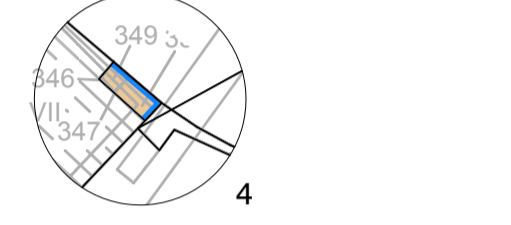
Nebenzeichnungen 1 und 2: Baugrenzen für das zulässige III. bis VI. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 3: Baugrenzen für das zulässige III. bis VI. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 4: Baugrenzen für das zulässige I. bis VII. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 5: Besonderer Nutzungszweck und Baugrenzen unterhalb von 36,6 m ü. NNH



Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

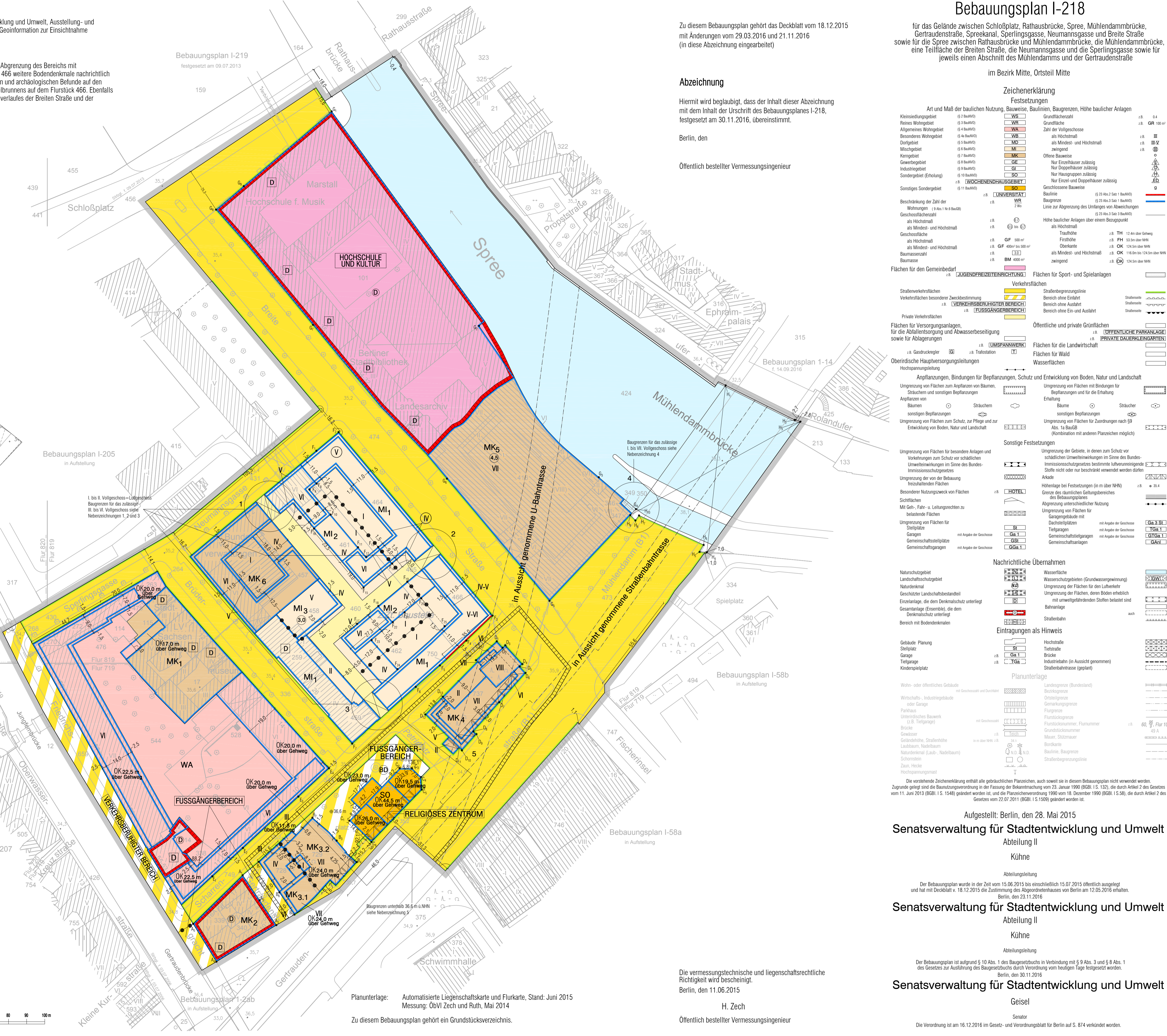
Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung

Archäologische Ausstellung



Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 18.12.2015 mit Änderungen vom 29.03.2016 und 21.11.2016 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes I-218, festgesetzt am 30.11.2016, übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt. Berlin, den 11.06.2015 H. Zech Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan I-218 für das Gelände zwischen Schloßplatz, Rathausbrücke, Spree, Mühlendammbrücke, Gertraudenstraße, Sprekanal, Sperlingsgasse, Neumannsgasse und Breite Straße sowie für die Spree zwischen Rathausbrücke und Mühlendammbrücke, die Mühlendammbrücke, eine Teilfläche der Breiten Straße, die Neumannsgasse und die Sperlingsgasse sowie für jeweils einen Abschnitt des Mühlendamms und der Gertraudenstraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Table with 2 columns: 'Zeichenerklärung' and 'Festsetzungen'. It lists various symbols and their corresponding meanings for building types, lot numbers, and other planning details.

Aufgestellt: Berlin, den 28. Mai 2015
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II
Kühne
Abteilungsleitung
Die Bebauungsplanung wurde in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 15.07.2015 öffentlich ausgelegt und hat mit Beschluss vom 18.12.2015 die Zustimmung des Abgeordnetenkollegiums von Berlin am 22.05.2016 erhalten. Berlin, den 23.11.2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II
Kühne
Abteilungsleitung
Die Bebauungsplanung ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausübung des Bürgerhaushalts vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 30.11.2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Geisel
Senator
Die Verordnung ist am 16.12.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 874 verkündet worden.