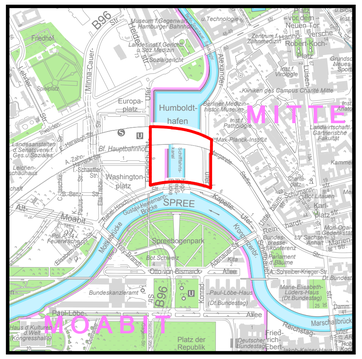
Bebauungsplan II - 201da

für das Gelände zwischen

Alexanderufer, Kapelle-Ufer, Hugo-Preuß-Brücke, Rahel-Hirsch-Straße, Friedrich-List-Ufer und Stadtbahn sowie für Abschnitte der Stadtbahn und des Alexanderufers

im Bezirk Mitte, Ortsteile Mitte und Moabit

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet sind die festgesetzten Arkaden bis zu einer Höhe von mindestens 38,7 m über NHN auszubilden.

2.2 Im Kerngebiet können ausnahmsweise Dachaufbauten für Treppenhäuser und technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 1,7 m über der zulässigen Oberkante von 62,2 m bzw. 65,7 m über NHN zugelassen werden, wenn die Summe ihrer Grundfläche eine Größe von 2210 m² nicht überschreitet und wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenzen zurücktreten. Die Dachaufbauten sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei Einhaltung des Winkels von 60° vollständig einzuhausen.

2.3 Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise transparente Geländer bis zu einer Höhe von 1,1 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden sowie einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug- und Abluftrohre bis zu einer Höhe von 2,8 m über der zulässigen Oberkante von 62,2 m bzw. 65,7 m über NHN, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

2.4 Entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B3 und B4 sowie B13 und B14 kann oberhalb von 38,9 m über NHN ein Vortreten von Balkonen um bis zu 2,3 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Unterbaubare und nicht unterbaubare Grundstücksflächen

3.1 Das Kerngebiet H6 ist vollständig unterbaubar.

3.2 Die Fläche F1, F2, F3, F4, F5, F1 ist unterhalb von 25,5 m von einer Bebauung freizuhalten (unterirdische in Aussicht genommene S-Bahn).

4. Weitere Arten der Nutzungen

4.1 Stellplätze und Garagen sind im Kerngebiet H1 nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen gemäß Nebenzeichnung 7 und im Kerngebiet H6 nur unterhalb von OK 35,4 m über NHN zulässig.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Auf der Fläche A1, A2, A3, A1 sind bauliche Anlagen für eine Fahrradstation zulässig.

4.4 Innerhalb der Fläche A4, A5, A6, A7 A4 ist ein Verbindungssteg zwischen dem Friedrich-List-Ufer und der Fahrradstation in einer Breite von 3,0 m zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss im Kerngebiet H1 die Gründung von Hochbauten schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich – Fern-, Regional-, S-Bahn und U-Bahn (U 55) - errichtet werden.
Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

5.3 Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet H6 in Gebäuden mindestens ein Aufenthalts-raum in Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zum Innenbereich entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B1 bis B6, B7 bis B10 und B11 bis B16 gewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Kerngebiet H6 sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Begrünungsfestsetzung

6.1 Im Kerngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/ Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung 2.2, für technische und ähnliche Einrichtungen, Wege, Terrassen und Beleuchtungsflächen, sofern ein Anteil von 50% nicht begrünter Dachflächen nicht überschritten wird.

7. Geh- und Fahrrechte

7.1 Im Kerngebiet sind die Flächen G2 und G3 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.2 Im Kerngebiet ist innerhalb der Flächen G1 und G4 jeweils eine Fläche in einer Breite von mindestens 2 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine Verbindung zwischen Rahel-Hirsch-Straße bzw. Kapelle-Ufer und der öffentlichen Uferpromenade zu belasten.

7.3 Im Kerngebiet ist die Fläche G5 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf Dächern und an den zu den Straßenseiten der Rahel-Hirsch-Straße und des Kapelle-Ufers sowie an den zu den Wasserflächen des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals und des Humboldthafens zugewandten Fassaden unzulässig.

Dies gilt nicht für die festgesetzten Arkaden und den Bereich des jeweiligen Haupteingangs am Kapelle-Ufer bzw. an der Rahel-Hirsch-Straße. Hier sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie als Einzelbuchstaben oder –symbole ausgeführt werden und wenn die Höhe der Buchstaben der Schriftzüge und Symbole 0,60 m nicht überschreitet. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8.2 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen an den zu den Straßenseiten des Friedrich-List-Ufers und des Alexanderufers sowie zum Bahnviadukt zugewandten Fassaden nur an der Stätte der Leistung zulässig und als Einzelbuchstaben oder –symbole auszuführen. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive der Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlage darf maximal 60 cm betragen. Dies gilt nicht für einzelne großformatige Logos oder Symbole, wenn sie als integraler Bestandteil der Fassade ausgebildet werden. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8.3 Im Kerngebiet sind reine Glasfassaden und die Verwendung von spiegelndem Glas unzulässig.

9. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Auf den Flächen „planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der S-Bahn", „planfestgestellter Sicherheitsstreifen der S-Bahn" und „planfestgestelltes unterankertes Areal der S-Bahn" ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung der planfestgestellten Zwecke unzulässig.

10. Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten außer Kraft.

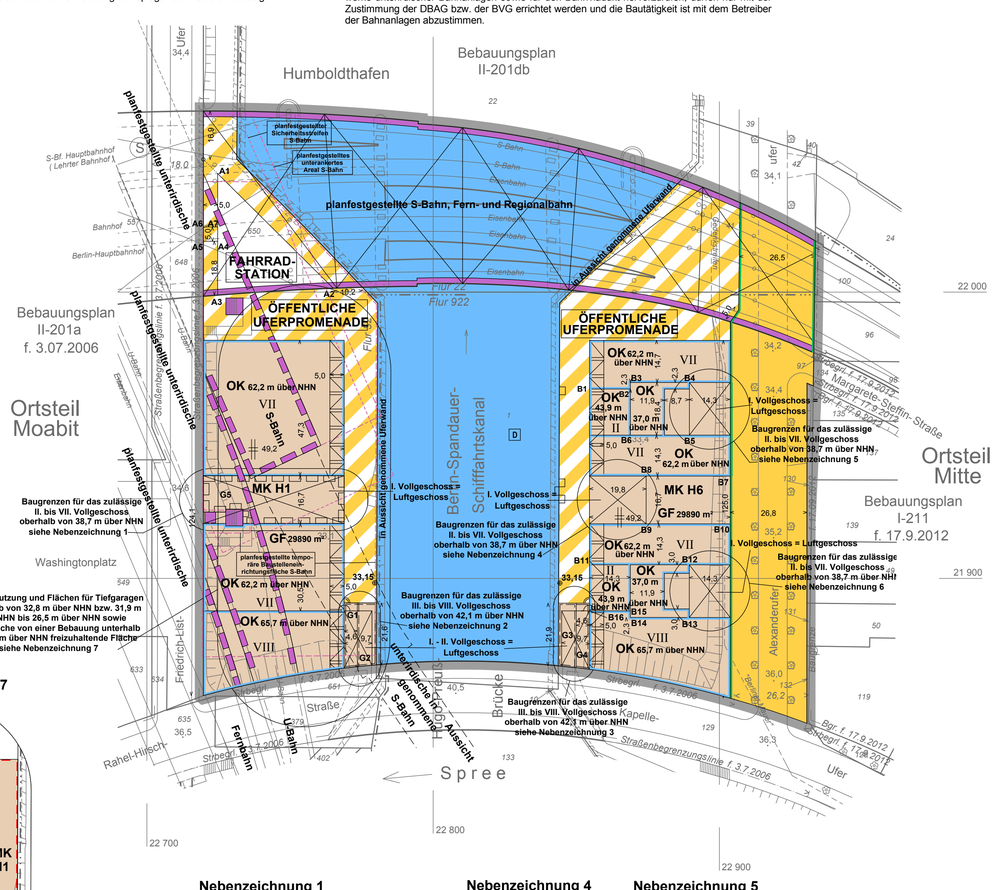
Nachrichtliche Übernahme

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Alexanderufer, Humboldthafen, 1857-59, nach Plänen von Peter Joseph Lenné von 1842 (hier: südlicher Teilabschnitt des Einmündungsbereiches/Hafenhals) in der Liste der Denkmale Berlins unter der OBJ-Dok-Nr. 09011294 eingetragen.

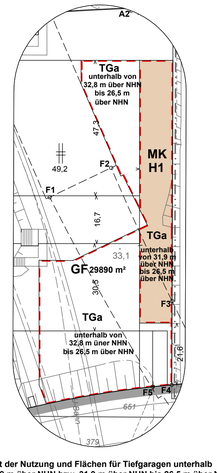
Hinweise

1. Die Realisierung der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich zulässigen Gebäude oberhalb, unterhalb oder angrenzend an planfestgestellte und noch zu realisierende Verkehrsanlagen setzt z.T. erheblichen konstruktiven Aufwand und Abstimmungen bzw. vertragliche Regelungen voraus. Die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit planfestgestellter Anlagen wie z. B. Treppenanlagen und Zugänge darf durch eine Über- oder Unterbauung nicht beeinträchtigt werden.
Auf die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.

2. Bauliche Anlagen, die nach Art und Umfang geeignet sind, eine Gefährdung für die Trogbauwerke unterirdischer Bahnanlagen sowie für den Bahnviadukt hervorzurufen, dürfen nur mit der Zustimmung der DBAG bzw. der BVG errichtet werden und die Bautätigkeit ist mit dem Betreiber der Bahnanlagen abzustimmen.



Nebenzeichnung 7



Art der Nutzung und Flächen für Tiefgaragen unterhalb von 32,8 m über NHN bzw. 31,9 m über NHN bis 26,5 m über NHN sowie unterirdische von einer Bebauung unterhalb von 25,5 m über NHN freizuhaltende Fläche

Nebenzeichnung 1

Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 2

Baugrenzen für das zulässige III. bis VIII. Vollgeschoss oberhalb von 42,1 m über NHN

Nebenzeichnung 3

Baugrenzen für das zulässige III. bis VIII. Vollgeschoss oberhalb von 42,1 m über NHN

Nebenzeichnung 4

Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 5

Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Nebenzeichnung 6

Baugrenzen für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss oberhalb von 38,7 m über NHN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

II - 201da

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand September 2012
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO, z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO, z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 WE
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,5
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf, z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Wohnungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenseite
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - Bereich ohne Einfahrt
  - Bereich ohne Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler G
  - z.B. Trafostation T
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung von Flächen für Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN), z.B. 35,4
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - für schmale Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn
- unterankertes Areal S-Bahn
- Sicherheitsstreifen S-Bahn
- hochliegende Bahnanlage
- unterirdische Bahnanlage
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN - 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

für die Abteilung III
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

für die Abteilung II

Fachbereichsleiter

Abteilungsleiter

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

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senator

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