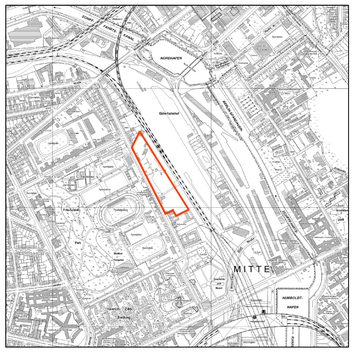


Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
   - Tankstellen
   - Gartenbaubetriebe.

2. Als zulässige Grundfläche wird in den Teilgebieten WA 1.3 und WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2,0 m für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie bauliche Anlagen zu deren Einhausung ist zulässig, wenn sie um mindestens 2,0 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Ausnahmsweise können im Einzelfall für Aufzugsanlagen und bauliche Anlagen zu deren Einhausung Überschreitungen der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen um maximal 0,5 m ohne ein Zurücktreten von der Baugrenze zugelassen werden.

5. In den Teilgebieten WA 1.3, WA 1.4 und WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen TGa zulässig. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Behindertenstellplätze.

6. Die Flächen A sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes sowie von notwendigen Fahrzeugen, die der Brückenunterhaltung dienen, zu belasten.

7. Die Flächen B sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Die Flächen C sind mit einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes und von notwendigen Fahrzeugen, die der Brückenunterhaltung dienen, zu belasten.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub, bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs, vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

10. Zum Schutz vor Lärm dürfen innerhalb der mit dem Buchstaben „G" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Nutzungen erst zugelassen werden, wenn durch Vertrag oder auf sonstige Weise öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die innerhalb der mit dem Buchstaben „H" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen bis zu den jeweils als Mindestmaß festgesetzten Gebäudehöhen und die Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 vor oder zeitgleich mit den baulichen Anlagen innerhalb der Flächen „G" fertiggestellt werden.

11. Zum Schutz vor Lärm dürfen innerhalb der mit dem Buchstaben „J" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Nutzungen erst zugelassen werden, wenn durch Vertrag oder auf sonstige Weise öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die innerhalb der mit dem Buchstaben „K" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen bis zu den jeweils als Mindestmaß festgesetzten Gebäudehöhen und die Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 vor oder zeitgleich mit den baulichen Anlagen innerhalb der Flächen „J" fertiggestellt werden.

12. Zwischen den Punkten L1 und L2 sind Lärmschutzwände mit einer Luftschall-Pegeldifferenz DL_R nach DIN EN 1793-2, Ausgabe April 2013, von 25 dB zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand darf die Höhe des niedrigsten angrenzenden Gebäudes um maximal 0,6 m unterschreiten. In den Schallschutzwänden sind Tore zulässig, sofern durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese sich selbsttätig schließen.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in folgenden Abschnitten die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rolladenkästen, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, etc.) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens **47 dB** aufweisen:
   - Im Teilgebiet WA 1.3 des allgemeinen Wohngebiets bei den zur Bahnanlage orientierten Außenwänden in den mit dem Buchstaben „H" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen,
   - im Teilgebiet WA 1.3 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - M1, M2, M3, M4
     - M2, M5 ausgerichtet sind,
   - in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets bei den zur Bahnanlage orientierten Außenwänden in den mit den Buchstaben „H" und „K" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
   - in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - N1, N2
     - N3, N4
     - N5, N6
     - N7, N8
     - N9, N10
     - N10, N11 nur oberhalb des 8. Vollgeschosses
     - N12, N13, N14, N15, N16, N17
     - N18, N19, N20, N21, N22, N23 ausgerichtet sind,
   - im Teilgebiet WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - O1, O2, O3, O6
     - O3, O4, O5
     - O6, O7 ausgerichtet sind.

   Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämm-Maße.

   Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in folgenden Abschnitten die Außenbauteile (einschließlich der Fenster und ggf. vorhandener Rolladenkästen, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, etc.) von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens **37 dB** aufweisen:
   - Im Teilgebiet WA 1.3 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7
     - R6, R8, R9 ausgerichtet sind,
   - in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets bei den zur Lehrter Straße orientierten Außenwänden in den mit den Buchstaben „G" und „J" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
   - in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - S1, S2
     - S3, S4
     - S5, S6, S7, S8
     - S9, S10, S11, S12, S13, S14
     - S15, S16, S17, S18, S19, S20 ausgerichtet sind,
   - im Teilgebiet WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets Außenwände, die entlang der Linien zwischen den Punkten
     - T1, T2
     - T2, T3 nur oberhalb des 7. Vollgeschosses ausgerichtet sind.

   Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämm-Maße.

   Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

15. Von den in den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 festgesetzten Anforderungen an das bewertete Luftschalldämm-Maß kann in den Teilgebieten WA 1.3, 1.4 und 1.5 des allgemeinen Wohngebiets bei den jeweils in Satz 1 und 2 geregelten Maßnahmen abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten einer entsprechend § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen fachkundigen Stelle dem Umweltamt nachgewiesen wurde, dass in Wohnungen
   - in allen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel L Aeq, tags ≤ 37 dB(A), gemittelt über die Zeit von 06:00 Uhr - 22:00 Uhr und
   - darüber hinaus ein Innenpegel L Aeq, nachts ≤ 27 dB(A), gemittelt über die Zeit von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) sicher eingehalten werden.

   Als Berechnungsvorschrift sind die entsprechenden Vorgaben der 24. Bundes-immissionsschutzverordnung anzuwenden.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets entlang der Lehrter Straße und der Bahnanlage in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenster von der Lehrter Straße bzw. von der Bahnanlage abgewandt sein. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben „W" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Im Teilgebiet WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenster von der Planstraße A bzw. von der Bahnanlage abgewandt sein. Dies gilt nicht an den Linien zwischen den Punkten V1, V2, V3.

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem betreffenden Raum bzw. den betreffenden Räumen nicht überschritten wird. Die Verpflichtung zum Einbau schallgedämmter Lüftungsmöglichkeiten oder Maßnahmen gleicher Wirkung gemäß Satz 1 entfällt bei denjenigen nach Satz 1 mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten oder Maßnahmen gleicher Wirkung auszustattenden Aufenthaltsräumen, an denen mindestens vor einem offenbaren Fenster ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in folgenden Abschnitten mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als vergraste Vorbauten oder als vergraste Loggien zulässig:
   - In den Teilgebieten WA 1.3 , WA 1.4 und WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets an den zur Bahnanlage orientierten Außenwänden von Wohnungen, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von der Bahnanlage abgewandten Außenwand vorhanden ist,
   - im Teilgebiet WA 1.3 des allgemeinen Wohngebiets entlang der Linie zwischen den Punkten
     - U4, U5, U6,
   - in den Teilgebieten WA 1.4 des allgemeinen Wohngebiets entlang der Linie zwischen den Punkten
     - U7, U8,
   - im Teilgebiet WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets entlang der Linie zwischen den Punkten
     - U9, U10.

   Von den Anforderungen kann in den Teilgebieten WA 1.3, WA 1.4 und WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets bei den in Satz 1 geregelten Maßnahmen abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten einer nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekanntgegebenen fachkundigen Stelle dem Umweltamt nachgewiesen wurde, dass bei dem betreffenden baulich verbundenen Außenwohnbereich oder einem weiteren Außenwohnbereich derselben Wohnung ein Beurteilungspegel von Lr ≤ 63 dB(A) tags, gemittelt über die Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr ohne die Berücksichtigung von Schallreflexionen an der eigenen Fassade sicher eingehalten wird. Als Berechnungsvorschrift sind die einschlägigen Regelwerke für Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm (RLS-90 bzw. Schall03) anzuwenden.

19. Die Flächen zum Anpflanzen F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage innerhalb dieser Fläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Kinderspielplätze.

20. Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind zu mindestens 20 von Hundert mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken. Die Flächen zum Anpflanzen F gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 können hierauf angerechnet werden. Die verbleibenden nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind je zur Hälfte mit einer mindestens 0,35 m bzw. 0,5 m starken Erdschicht zu überdecken. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen.

21. In den Teilgebieten WA 1.3. WA 1.4 und WA 1.5 des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 69 von Hundert der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

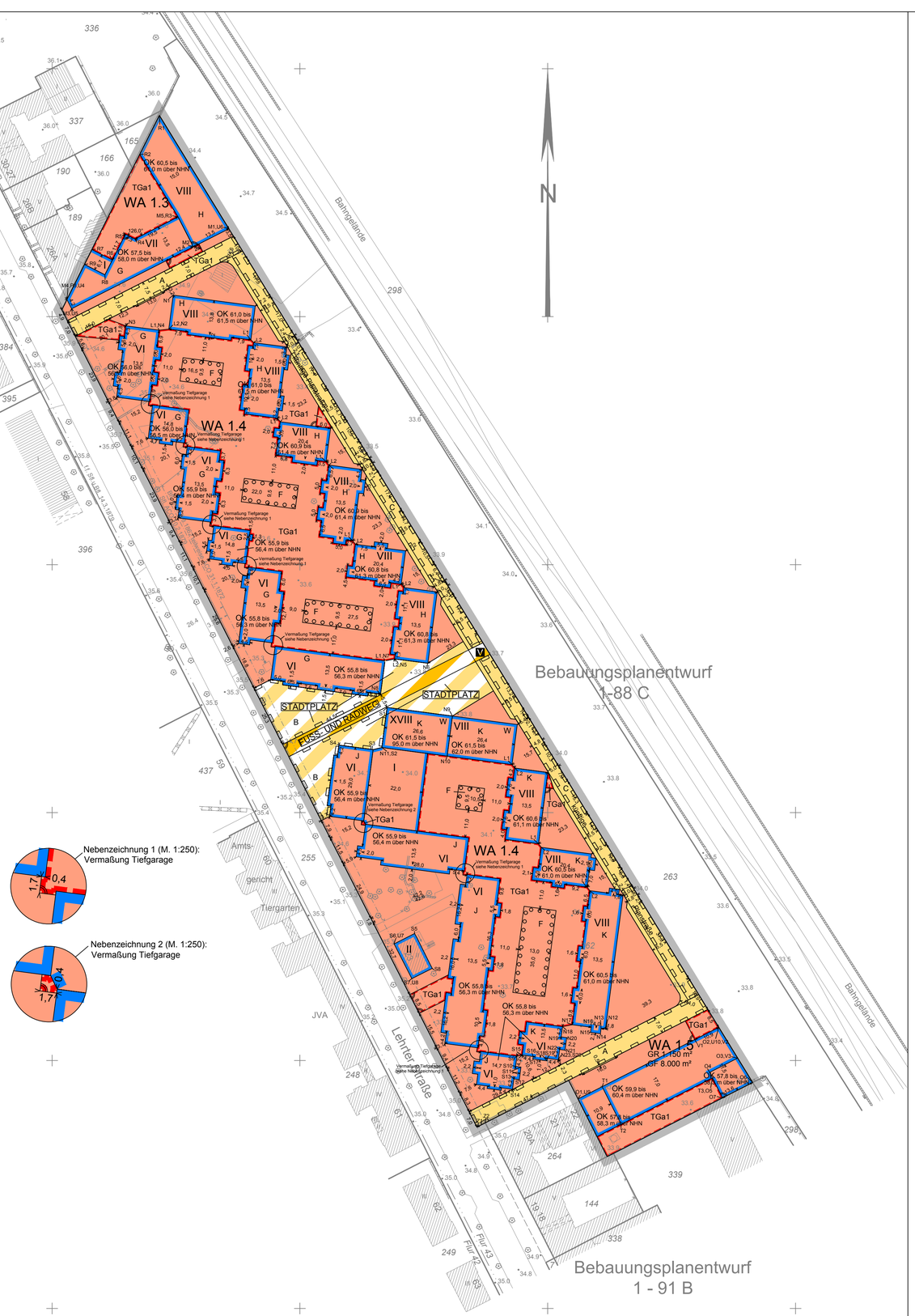
22. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

24. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten Z1 und Z2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

25. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der privaten Verkehrsflächen, sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis: Die DIN 4109 und die DIN EN 1793-2 werden im Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Nebenzeichnung 1 (M. 1:250):
Vermaßung Tiefgarage

Nebenzeichnung 2 (M. 1:250):
Vermaßung Tiefgarage

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Biermann ÖbVI
Stand: 12.08.2015

1-67 VE

Vorhaben- und Erschließungsplan

zur Errichtung eines Wohngebiets
für die Grundstücke Lehrter Straße 23 und 25
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

Grundfläche — z.B. GR 100 m²

Geschossfläche als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z.B. [V]

Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 116,0m bis 124,3m über NHN

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — z.B. FUSS- UND RADWEG

z.B. Verkehrsberuhigter Bereich — V

Private Verkehrsfläche

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — z.B. STADTPLATZ

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

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche — GFL

Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — TIEFG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Planunterlagen

Öffentliches oder Wohngebäude — mit Geschosszahl und Dachform
Wirtschafts-, Industriegebäude — mit Signatur
Parkhaus — mit Geschosszahl
Unterirdisches Bauwerk (z.B.Tiefgarage)
Brücke
Gewässer — z.B. Teltow
Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NHN, z.B. 35,0
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

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören die Änderungsvermerke 1 - 6 vom 02.02.2016 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Vorhabenträger:

Groth u-invest Neunte GmbH & Co. Lehrter Straße KG
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin

19.08.2015 — Datum

gez. Kinze — Unterschrift