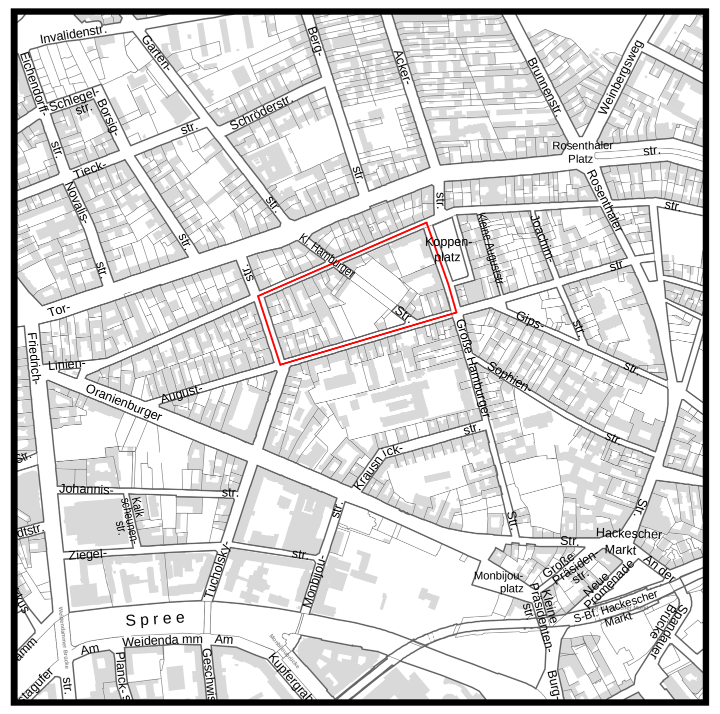
Übersichtskarte 1:10 000



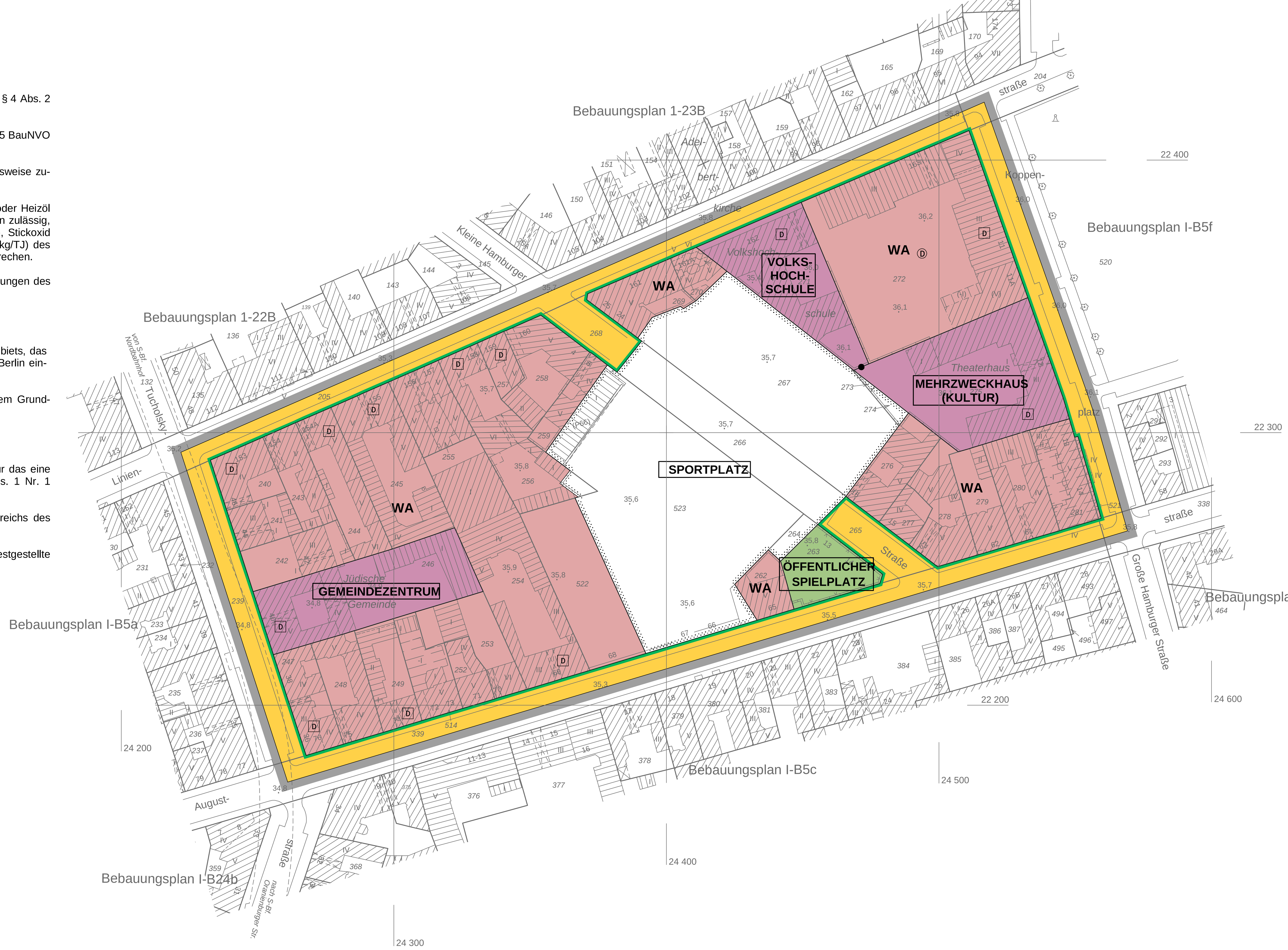
Entwurf

noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 29.05.2007
Verm46

Bebauungsplan I – B5b

für das Gelände zwischen

Tucholskystraße, Linienstraße, Koppenplatz und Auguststraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
4. 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 Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich auf dem Grundstück Koppenplatz 11 ein Gartendenkmal.

Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans I - L - 2.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte S-Bahn - Anlagen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
z.B. öffentliche Parkfläche		P	Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite
Private Verkehrsfläche					
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			Öffentliche und private Grünflächen		
				z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
				z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
	z.B.	UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
z.B. Gasdruckregler G	z.B.	Trafostation T	Fläche für Wald		
oberirdische Hauptversorgungsleitungen			Wasserfläche		
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		Erhaltung von
Bäumen / Sträuchern		Bäumen / Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

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		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche / für schmale Fläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für		Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze	St	Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse: Ga 3 St
Garagen mit Angabe der Geschosse	Ga 1	Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse: TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze	GSt	Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse: GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse	GGa 1	Gemeinschaftsanlagen: GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	N	Wasserfläche
Landschaftsschutzgebiet	L	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
Naturdenkmal	N.D	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D	Bahnanlage
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	D	auch
Erhaltungsbereich	E	Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze
Parkhaus		Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze
Brücke		Flurgrenze
Gewässer	z.B. Teich	Flurstückgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN · 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/3 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	ND	Mauer, Stützmauer
Schornstein		Bordkante
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast		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 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Vermessungsamt

Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiter

Amtsleiter(in)

Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiter(in)

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

I - B5b

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand Juli 2006