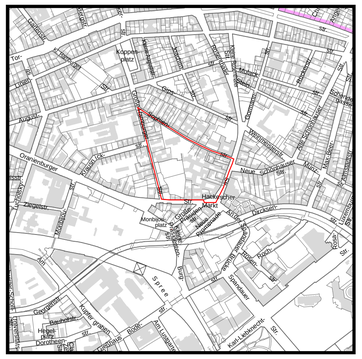
# Bebauungsplan I - B5m

für das Gelände zwischen

Sophienstraße, Rosenthaler Straße,
Hackescher Markt, Oranienburger Straße
und Große Hamburger Straße
im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 13.07.2007
Verm46

## Übersichtskarte 1:10 000




N

## 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 Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur im ersten Vollgeschoss und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4. Im Mischgebiet können sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind nicht zulässig.

5. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

6. Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

7. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8. Im allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

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 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.

10. 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 befinden sich die folgenden Denkmalbereiche (Gesamtanlagen): Große Hamburger Straße 29-31
   Rosenthaler Straße 40-41 (Hackesche Höfe)

3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die folgende Gartendenkmale: Große Hamburger Straße zwischen 25 und 26
   Große Hamburger Straße 29-30

## 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.

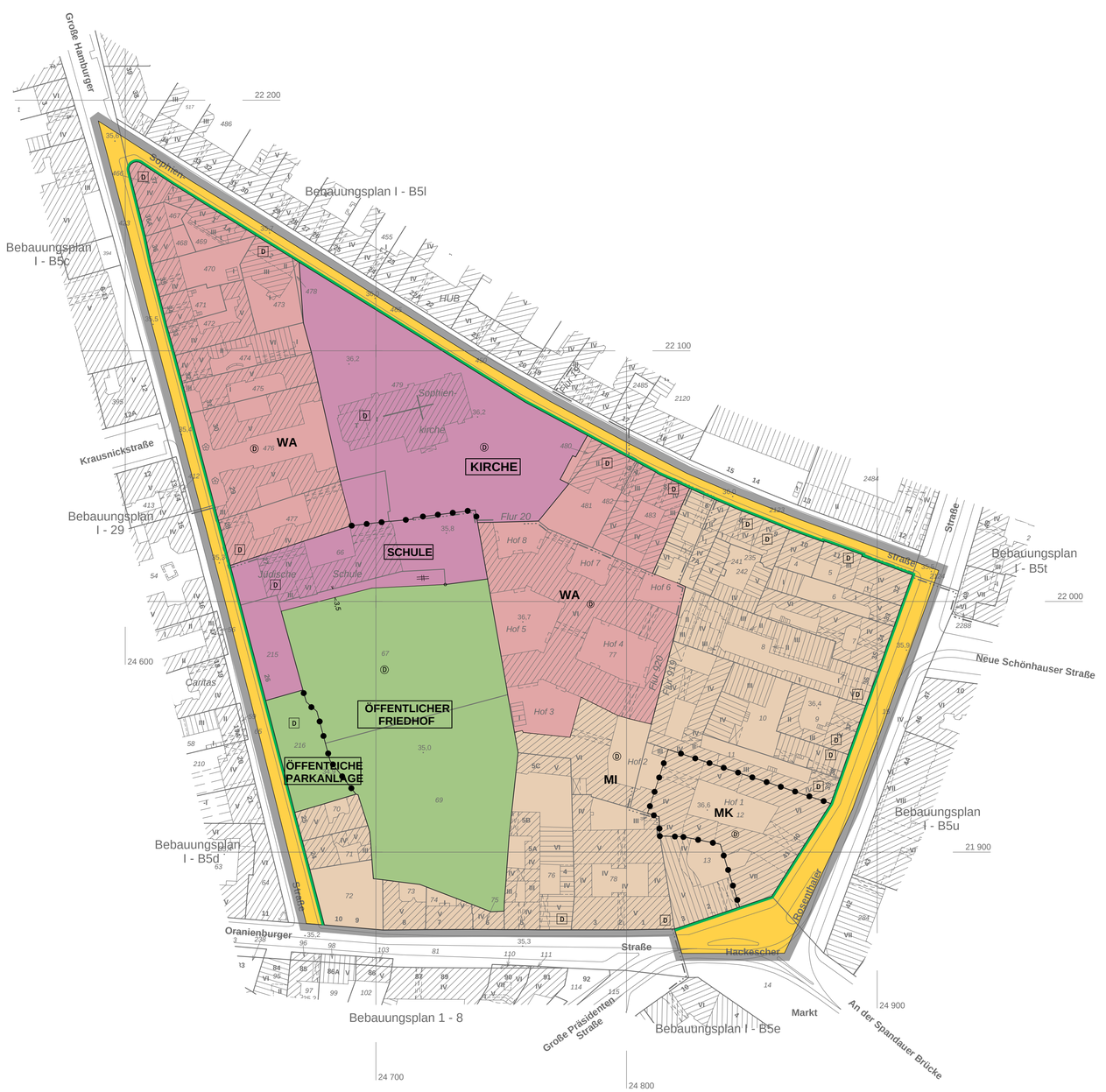
3. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich planfestgestellte Straßenbahn-Anlagen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

**I - B5m**

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand Juli 2006




## 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 |
| Sondergebiet (Erholung) | (§ 11 BauNVO) | SO |
| | z.B. | UNIVERSITÄT |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen | (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) | z.B. WR 2 WO |
| 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 | | 10,0 |
| 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 | | E |
| Nur Doppelhäuser zulässig | | D |
| Nur Hausgruppen zulässig | | H |
| Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | ED |
| Geschlossene Bauweise | | g |
| Baulinie | (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO) | |
| Baugrenze | (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO) | |
| Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen | (§ 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 33,5 m über NHN |
| Oberkante | z.B. | OK 134,5 m über NHN |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | OK 118,0 m bis 124,5 m über NHN |
| zwingend | z.B. | (OK) 124,5 m über NHN |
| Flächen für Sport- und Spielanlagen | | |

Verkehrsflächen

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

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

Öffentliche und private Grünflächen

| | | |
|---|---|---|
| | z.B. | ÖFFENTLICHE PARKANLAGE |
| | z.B. | PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN |
| Fläche für die Landwirtschaft | | |
| Fläche für Wald | | |
| Wasserfläche | | |

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

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| Anpflanzen von | |
| Bäumen / Sträuchern | |
| sonstigen Bepflanzungen | |
| Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | |
| Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen | |
| Besonderer Nutzungszweck von Flächen | z.B. HOTEL |
| Sichtfläche | |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche / für schmale Fläche | |
| Umgrenzung der Flächen für | |
| Stellplätze | St |
| Garagen (mit Angabe der Geschosse) | Ga 1 |
| Gemeinschaftsstellplätze | GSt |
| Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) | GGa 1 |

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung | |
| Erhaltung von | |
| Bäumen / Sträuchern | |
| sonstigen Bepflanzungen | |
| Umgrenzung von Flächen zur Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich) | |

Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|---|
| Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen | |
| Arkade | |
| Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) | z.B. 35,4 |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| Umgrenzung der Flächen für | |
| 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 | Wasserfläche |
| Landschaftsschutzgebiet | Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) |
| Naturdenkmal | Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr |
| Geschützter Landschaftsbestandteil | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt | Bahnanlage |
| Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt | Straßenbahn |
| Erhaltungsbereich | |

### 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 Dachform | 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. 90 / 9 Flur 10 |
| Laubbaum, Nadelbaum | | | Grundstücksnummer z.B. 49A |
| Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) | | | 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 18.10.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

| Vermessungsamt | Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Stadtplanung |
|---|---|
| *Willamowski* | *Laduch* |
| Amtsleiter | Amtsleiterin |

*D. Dubrau*
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.