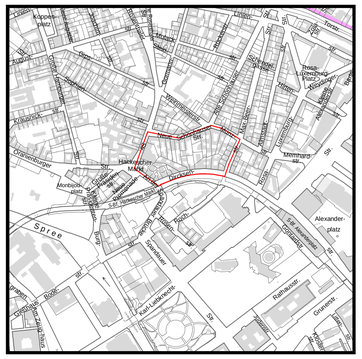
Übersichtskarte 1:10 000



N

Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten WB 1 sind mit Ausnahme der Flächen a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, a1 und b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b1 oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. In den besonderen Wohngebieten WB 2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

3. In den besonderen Wohngebieten können sonstige Gewerbebetriebe nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 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.

4. In den besonderen Wohngebieten sind Tankstellen nach § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

6. 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.

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

8. 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 sind.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahmen

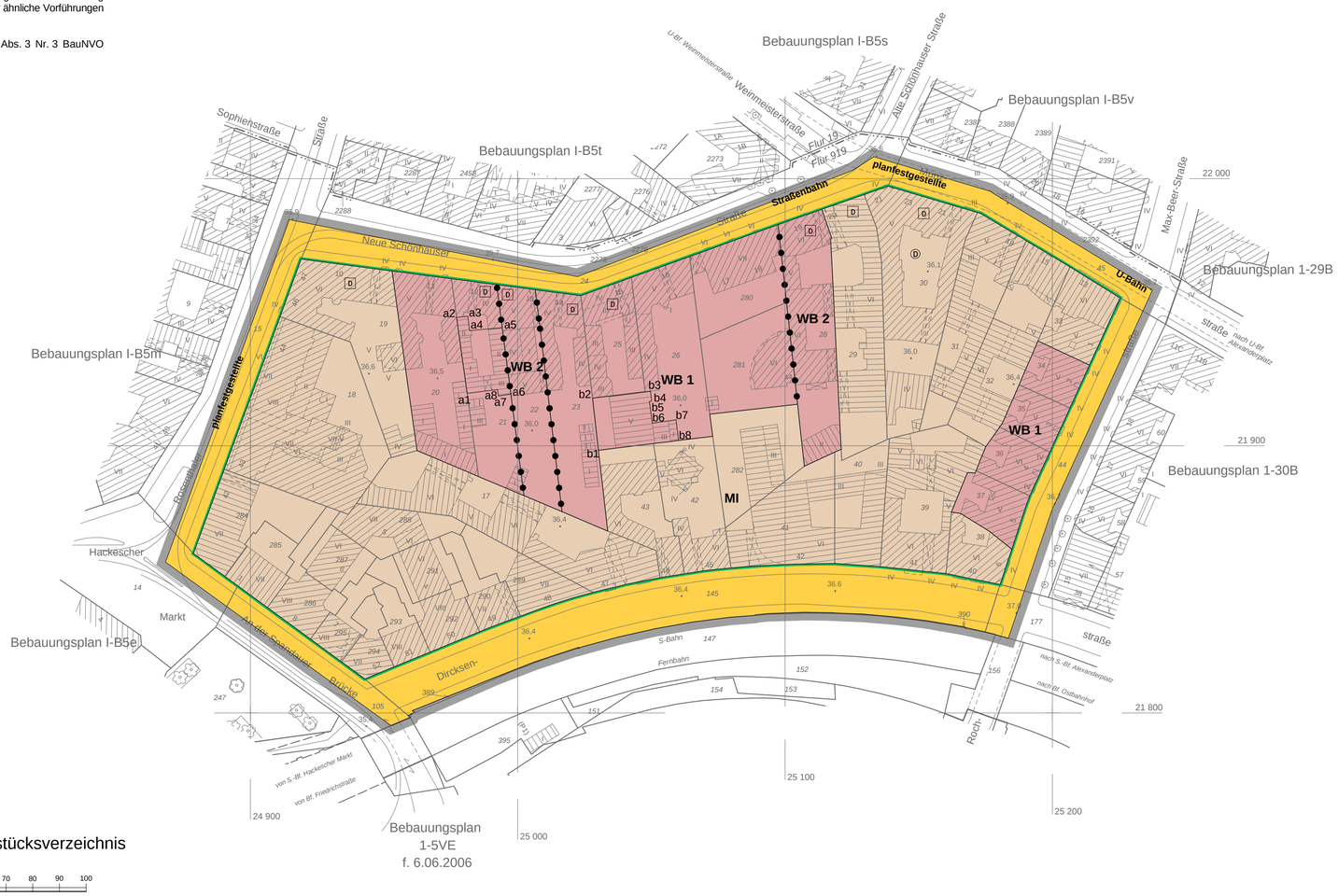
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Gebiets, das als Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt" gekennzeichnet ist.

2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die folgende Gartendenkmale: Münzstraße 21/ 23

Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich 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.



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

I - B5u

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand Juli 2006

Entwurf

noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 16.09.2008
Verm46

Bebauungsplan I - B5u

für das Gelände zwischen

Neue Schönhauser Straße, Münzstraße, Rochstraße, Dircksenstraße, An der Spandauer Brücke, Hackescher Markt und Rosenthaler Straße sowie einen Abschnitt der Dircksenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

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. (5)
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (5)

Geschossfläche
- als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²

Baumassenzahl 3,0

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 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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Einfahrt
- z.B. öffentliche Parkfläche P
- Bereich ohne Ausfahrt
- z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Verkehrsfläche

Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Erhaltung von
- Bäumen
- Sträuchern
- sonstigen Bepflanzungen

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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
- 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

Einhaltungsbereich

Wasserfläche

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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/ 10 Flur 10

Grundstücksnummer z.B. 45/4

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 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 18.10.2006

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

Vermessungsamt
Willamowski

Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung
Laduch

Dubrau

Amtsleiter

Amtsleiterin

Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 30.10.2006 bis einschließlich 30.11.2006 und mit einem Deckblatt vom 10.07.2008 erneut
in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 10.07.2008
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