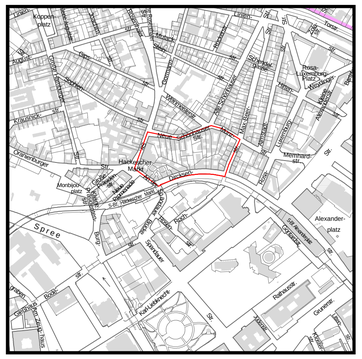
Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Im besonderen Wohngebiet 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.

2. Im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen nach § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Im besonderen Wohngebiet WB1 sind ab 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 55 dB (A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 40 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 40 dB(A) / m² nachts (22°°- 6°° Uhr) nicht überschreiten.
Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 60 dB (A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 45 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 45 dB(A) / m² nachts (22°°- 6°° Uhr) nicht überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBl. S. 503.

4. Im besonderen Wohngebiet WB2 sind ab 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 55 dB (A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 40 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 40 dB(A) / m² nachts (22°°- 6°° Uhr) nicht überschreiten.
Auf der übrigen Fläche sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von ihnen ausgehende Schallleistung 60 dB (A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 45 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A) / m² tagsüber (6°°- 22°° Uhr) und 45 dB(A) / m² nachts (22°°- 6°° Uhr) nicht überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 – BMBl. S. 503.

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 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.

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.

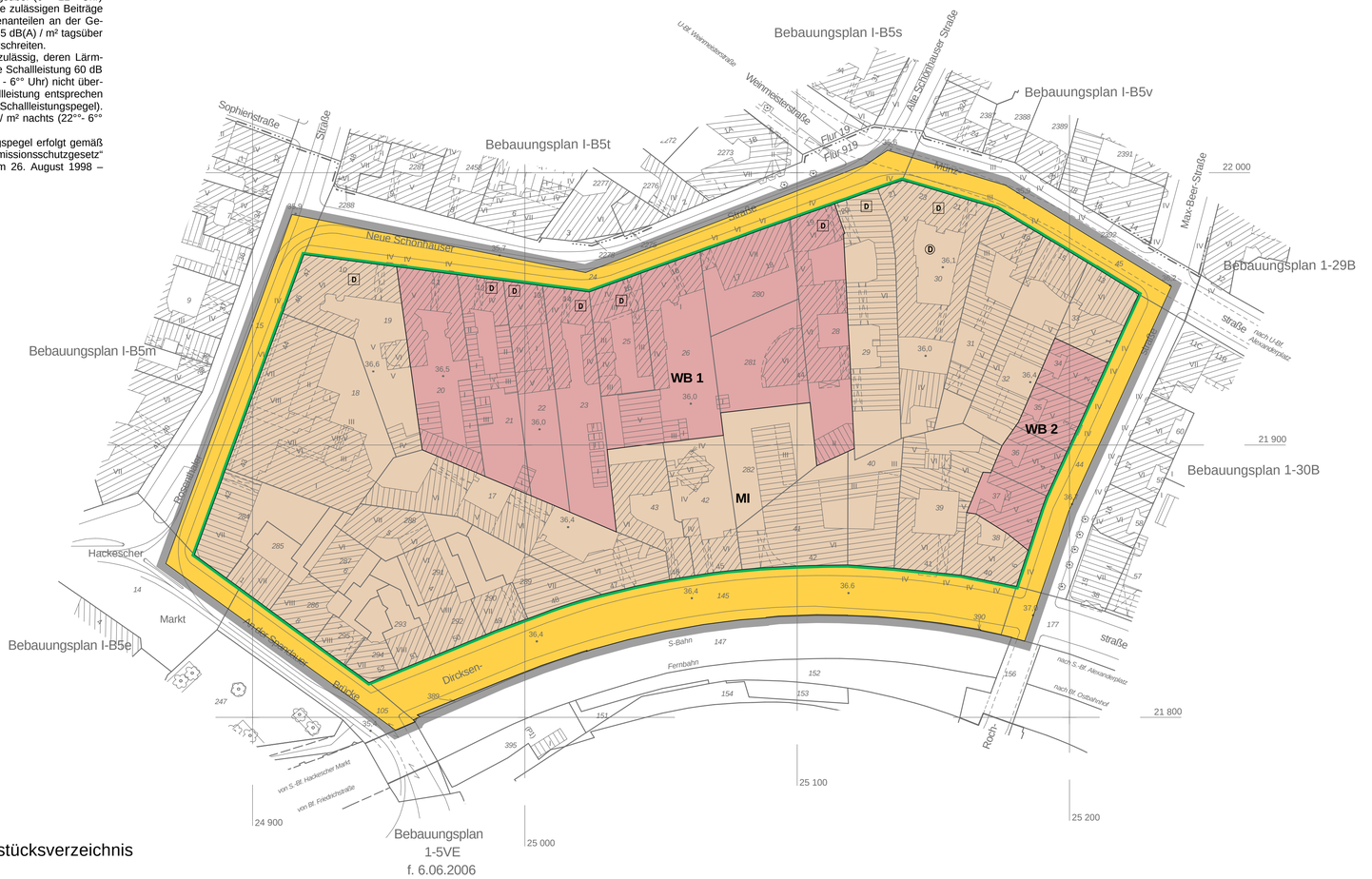
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die folgende Gartendenkmale: Münzstraße 21/ 23

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.

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 - B5u

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000
Stand Juli 2006

ENTWURF

noch nicht rechtsverbindlich
Stand: 16.10.2006
Verm45

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

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 den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 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
mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

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

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)

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform
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

Planunterlage

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/5 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 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.