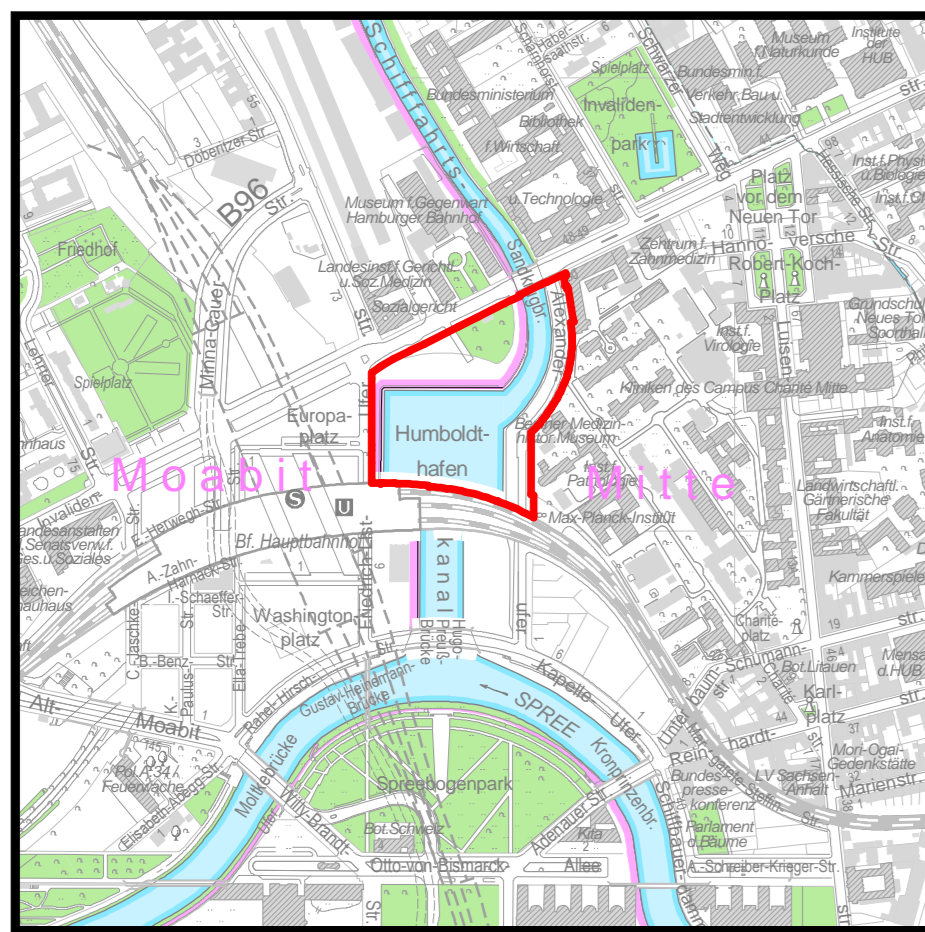


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Kerngebietsteilen H2 und H5 sowie MK H3 und MK H4 jeweils nördlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig...

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- im Kerngebietsteil H3 auf den den öffentlichen Uferpromenaden nach Osten oder Westen zugewandten Fassadenflächen der Anteil der Vorbauten an der Fassadenfläche je Fassadenseite zwischen 15 und 20 %, gemittelt über alle genannten Fassadenseiten aber nicht mehr als 18 % der Fassadenfläche beträgt.

Die Festsetzungen gelten auch, wenn hierdurch die baurechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

- 2.5 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Unterebaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Baugrundstücke in den Kerngebietsteilen H2 und H5 sind vollständig unterbaubar. Die Baugrundstücke im Sondergebiet 'Kultur und Gesundheit' - und in den Kerngebietsteilen H3 und H4 sind mit Ausnahme der Fläche C3, C4, C5, C6, C7, C3 vollständig unterbaubar.

- 3.2 Im Sondergebiet 'Kultur und Gesundheit' und in den Kerngebietsteilen H3 und H4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Invalidenstraße Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

4. Weitere Arten der Nutzungen

- 4.1 Im Kerngebiet und im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die absolute Anzahl von 40 Tiefgaragenplätzen im Sondergebiet, 68 im Kerngebietsteil H3 und 92 im Kerngebietsteil H4 darf nicht überschritten werden.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenerträge von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebietsteilen H3 und H4 in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich ausweisen. Dies gilt nicht für Wohnungen zwischen den Punkten E1 und E2, E3 und E4 sowie E5 und E6.

- 5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume, die nicht über ein zum Blockinnenbereich orientiertes Fenster verfügen, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

- 5.4 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 45 dB in den Kerngebietsteilen H3 und H4 entlang der öffentlichen Uferpromenade südlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,

- 50 dB im Kerngebietsteil H5,

- 45 dB im Kerngebietsteil H2 sowie im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - und in den Kerngebietsteilen H3 und H4 entlang des Friedrich-List-Ufers, der Invalidenstraße und der öffentlichen Uferpromenade, aufweisen. Die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen ein um jeweils 5 dB geringeres Luftschalldämmmaß aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.5 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und vergleichbaren Nutzungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 50 dB im Kerngebietsteil H5,

- 45 dB im Kerngebietsteil H2 sowie im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - und in den Kerngebietsteilen H3 und H4 entlang des Friedrich-List-Ufers, der Invalidenstraße und der öffentlichen Uferpromenade, aufweisen. Die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen ein um jeweils 5 dB geringeres Luftschalldämmmaß aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.6 Zum Schutz vor Lärm müssen in den Kerngebietsteilen H3 und H4 in Wohnungen im sechsten und siebten Vollgeschoss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, der zum Blockinnenbereich orientiert ist, bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die zum Blockinnenbereich orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

- 5.7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss in den Kerngebietsteilen H2 und H5 die Gründung von Hochbauten schwingungstechnisch abgeköpelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich - Fern-, Regional-, S-Bahn errichtet werden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

- 6.1 Im Kerngebiet und im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und für Beleuchtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen darf maximal 30 % betragen.

- 6.2 Im Kerngebiet sind die Flächen zum Anpflanzen mit einer Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht muss mindestens 0,8 m betragen. Dies gilt nicht für die Fläche C3, C4, C5, C6, C7, C3 innerhalb des Kerngebietsteils H4. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Kinderspielflächen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil der Wege, Terrassen und Beleuchtungsflächen darf maximal 30 % betragen.

- 6.3 Im Kerngebietsteil H4 ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Laubbaum zu erhalten und bei Abgang ein einheimischer Laubbaum (z.B. Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm nachzupflanzen.

Table with 4 columns: Punkt, y, x, and coordinates for points A, B, D1, D2.

7. Gehrechte

In den Kerngebietsteilen H2 und H5 sind die Flächen der festgesetzten Arkaden und Luftgeschosse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Sondergebiet und in den Kerngebietsteilen H3 und H4 sind die Flächen der festgesetzten Arkaden durchgehend je Arkadenfläche in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die festgesetzten Arkaden sind mit einer lichten Höhe von mindestens 6,0 m auszubilden. Dies gilt nicht für die Arkaden in den Kerngebietsteilen H3 und H4. Hier kann von der lichten Höhe um bis zu 1,0 m abgewichen werden, wenn das äußere Erscheinungsbild der Arkaden einer 6,0 m hohen Arkade entspricht.

8. Gestaltungsfestsetzungen

- 8.1 Im Kerngebiet und im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - sind Werbeanlagen auf Dächern und an den zu der Wasseroberfläche des Humboldtfließes zugewandten Fassaden unzulässig.

Dies gilt nicht für die festgesetzten Arkaden. Hier sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie als Einzelbuchstaben oder -symbole ausgeführt werden und wenn die Höhe der Buchstaben der Schriftgröße und Symbole 0,60 m nicht überschreitet. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

- 8.2 Im Kerngebiet und im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - sind Werbeanlagen an der zur Wasseroberfläche des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals und an den zu den Straßenseiten des Friedrich-List-Ufers, der Invalidenstraße und des Alexanderufers sowie in den Kerngebietsteilen H2 und H5 an den zum Bahnhofsquartier zugewandten Fassaden nur an der Stätte der Leistung als integraler Bestandteil der Fassade zulässig und als Einzelbuchstaben oder -symbole auszuführen. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive der Zwischenräume 50 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe der einzelnen Werbeanläge darf maximal 60 cm betragen. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

- 8.3 Im Kerngebiet und im Sondergebiet - Kultur und Gesundheit - ist die Verwendung von spiegelndem Glas unzulässig.

- 8.4 In den Kerngebietsteilen H3 und H4 und im Sondergebiet 'Kultur und Gesundheit' sind die nach Süden den öffentlichen Uferpromenaden zugewandten Fassadenflächen ohne Vorbauten wie Balkone oder Erker auszubilden. Dies gilt auch für die der Wasseroberfläche des Humboldtfließes zugewandten Fassadenflächen in den Kerngebietsteilen H2 und H5.

- 8.5 Die festgesetzten Luftgeschosse in den Kerngebietsteilen H2 und H5 sind mit Anschluss an die lichte Höhe der angrenzenden festgesetzten Arkaden auszubilden.

9. Aufschleibbedingte Festsetzung

Auf den Flächen „planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der S-Bahn“ und „planfestgestellter Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen“ ist die Festsetzung bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung der planfestgestellten Zwecke unzulässig. Auf der Fläche „planfestgestellter Sicherheitsstreifen der S-Bahn“ ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Fertigstellung der S 21 unzulässig.

10. Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften

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

Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Alexanderufer, Humboldthafen, 1857-59, nach Plänen von Peter Joseph Lenné von 1842 mit nördlicher und westlicher Ladestraße und Einmündung des Berlin-Spandauer Schiffahrtskanals (D), Friedrich-List-Ufer, Invalidenstraße, Kappelle-Ufer (hier: nördlicher Teilschnitt) in der Liste der Denkmale Berlins unter der OBJ-Dok-Nr. 09011294 eingetragten.

- 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt der Sicherheitsstreifen der S 21 dauerhaft der Planfeststellung.

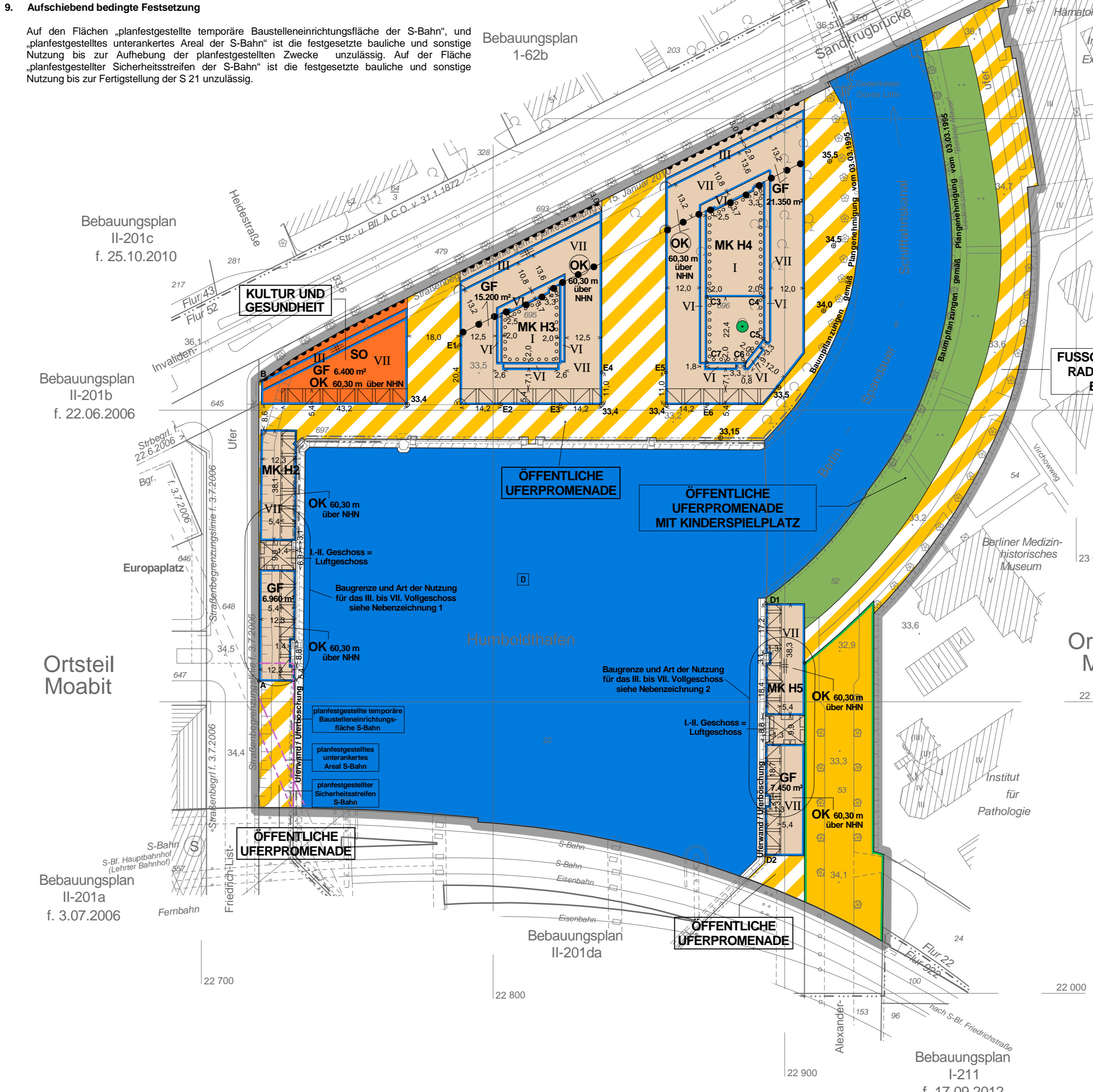
- 3. Die Geltungsbereichsgrenze an der Invalidenstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gemäß Planfeststellung vom 15. Januar 2010.

Hinweise

- 1. Zur Vermeidung einer Gefährdung für den Bahnhofsquartier oder innerhalb des Sicherheitsstreifens für die S 21 ist jegliche Bautätigkeit mit dem Betreiber der Bahnanlagen abzustimmen und die Zustimmung der DBAG einzuholen.

- 2. Alle Maßnahmen, die im Gewässer oder an Land im 10 m-Bereich hinter der Uferwand oder mit festzustellender Auswirkung auf die Uferbefestigung geplant werden, sind im Vorfeld mit SenStadtUM Abt. X im Zuge der Zustimmung abzustimmen. Dies gilt auch für bauzeitliche Konstruktionen und Bauzustagen.

- 3. Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Am Köpenicker Park 3, 10179 Berlin, Broschüreliste im Erdgeschoss, zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Zeichenerklärung table listing symbols for various planning elements like building types, green spaces, and infrastructure.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000, Planunterlagen: ALK - Berlin 1:1000, Stand Mai 2015, Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

II - 201db

Bebauungsplan II-201db

für das Gelände zwischen Invalidenstraße, Sandkrugbrücke, Alexanderufer, Stadtbahnviadukt und Friedrich-List-Ufer sowie einem Abschnitt des Alexanderufers im Bezirk Mitte, Ortsteile Mitte und Moabit

Zeichenerklärung table listing symbols for various planning elements like building types, green spaces, and infrastructure.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Table with 2 columns: Symbol and Description, detailing specific planning symbols and their meanings.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Aufgestellt: Berlin, den...