

Spath+Nagel

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE Arbeitsfassung, Stand: 16.06.2014

Textliche Festsetzungen:

ART DER NUTZUNG

1. (1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ dient vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 - a. Wohngebäude;
 - b. im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben;
 - c. innerhalb der Fläche A₄A₅A₆A₇A₈A₉A₄ in Gebäudeteilen unterhalb von 49,0 m über NHN sowie innerhalb der Flächen B₁B₂B₁₄B₁₃B₁, C₁₇C₁₈C₁₉C₂₀C₂₁C₂₂C₂₃C₂₄C₁₇ und D₇D₈D₉D₁₀D₁₁D₁₂D₇ im ersten Vollgeschoss der Wohngebäude auch
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,bis zu einer Geschossfläche von jeweils 200 m²;
 - d. Stellplätze in Tiefgaragen und nicht mehr als 35 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;
 - e. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.
 - (3) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
2. (1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Kindertagesstätte“ dient der Errichtung einer Kindertagesstätte.
 - (2) Zulässig sind:
 - a) Gebäude zur Unterbringung von Betreuungseinrichtungen für Kinder;
 - b) nicht mehr als 5 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;

c) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

(3) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

MASS DER NUTZUNG

3. (1) In den Vorhabenbereichen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(2) Im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ darf die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen, in den einzelnen Baufeldern wie folgt überschritten werden:

Baufeld A: bis zu einer Grundfläche von 3.570 m²

Baufeld B: bis zu einer Grundfläche von 5.060 m²

Baufeld C: bis zu einer Grundfläche von 5.530 m²

Baufeld D: bis zu einer Grundfläche von 4.670 m²

Baufeld E: bis zu einer Grundfläche von 4.260 m²

(3) Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ darf die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

4. (1) An die Baugrenzen zwischen den Punkten A₁ und A₂, B₁₁ und B₁₂, B₁ und B₁₃, C₁₇ und C₁₈, D₈ und D₉, D₁₃ und D₁₄ sowie D₁₅ und D₁₆ darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Die gilt auch für die Baugrenzen der in den entsprechenden Abschnitten befindlichen festgesetzten untergeordneten Bauteile (Loggien, Balkone).

(2) An die seitlichen Baugrenzen von Erkern und untergeordneten Bauteilen darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Bei Erkern muss mindestens ein seitlicher Abstand von 3,0 m eingehalten werden.

wird noch ergänzt bzw. geprüft gemäß Abstandsflächenplan Zech+Ruth

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5. In den Vorhabenbereichen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden.

IMMISIONSSCHUTZ

6. Zum Schutz vor Lärm ist die in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur vollständigen Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen entlang der Linien E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ unzulässig.
7. Zum Schutz vor Lärm müssen die überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Baugrenzen E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ in voller Länge bebaut werden. Offene Durchgänge zu den Blockinnenbereichen und Luftgeschosse sind nicht zulässig. Offene Durchgänge sind nur zwischen den Punkten C₁ und C₂ sowie und D₂ bis zu einer lichten Höhe von höchstens 4,5 m zulässig.
8. Zum Schutz vor Lärm müssen die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der Linien E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃C₁₄C₁₅ in Abhängigkeit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mindestens mit folgendem Höhenmaß errichtet werden:

	Anzahl der Vollgeschosse	Mindestmaß der Oberkante baulicher Anlagen
Baufeld C	V	64,6 m über NHN
	VI	68,1 m über NHN
	VII	71,0 m über NHN
Baufeld D	VI	66,8 m über NHN
	VII	69,8 m über NHN
Baufeld E	VI	xx,x m über NHN
	VII	xx,x m über NHN

9. (1) Zum Schutz vor Lärm muss im Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ in Wohnungen, die Fensteröffnungen in Außenwänden entlang der Punkte
- B₃B₄B₅ im dritten und vierten Vollgeschoss,
 - B₆B₇ im vierten Vollgeschoss,
 - B₇B₉ im vierten und fünften Vollgeschoss,
 - B₃B₄B₅B₆ und B₈B₇B₉B₁₀ im fünften Vollgeschoss,
- haben, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Westen oder nach Süden ausgerichtet sein.

(2) In Wohnungen, die Fensteröffnungen in Außenwänden entlang der Punkte

- C₁₃C₁₄C₁₅ im fünften und sechsten Vollgeschoss,
- C₁₁C₁₂ im sechsten Vollgeschoss,
- C₁C₂₆, C₂C₂₅, D₁D₁₉, D₂D₁₈, E₆E₁₁, E₂E₁₃ im siebten Vollgeschoss sowie
- E₁₄E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆C₇C₁₁C₁₃ in allen Vollgeschossen

haben, muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

(3) In Wohnungen, die Fensteröffnungen in Außenwänden entlang der Punkte C₁₃C₁₄C₁₅ im ersten bis vierten Vollgeschoss haben, muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Westen, Süden oder nach Osten zwischen den Punkten C₁₄ und C₁₅ ausgerichtet sein.

(4) In Wohnungen, die Fensteröffnungen in Außenwänden entlang der Punkte E₁₅E₁₆E₁₇ im fünften Vollgeschoss haben, muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Norden oder Osten ausgerichtet sein.

(5) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Wohnungen entlang der der in den Absätzen 1 bis 4 bezeichneten Linien sowie entlang der Punkte E₁₁ und E₁₂ sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

10. (1) Zum Schutz vor Lärm müssen im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ entlang der folgenden Abschnitte von Außenwänden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Abschnitt	Vollgeschoss	Luftschalldämmmaß
C ₅ C ₆ C ₇ C ₁₁	I	40 dB
C ₇ C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	II-III	40 dB
C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	IV	40 dB
B ₃ B ₄ B ₅	IV-V	40 dB
E ₁ E ₁₄	V-VI	40 dB
E ₂ E ₁₃	VI	40 dB
D ₄ D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅	I	45 dB
E ₁ E ₂ E ₃ E ₄	I	45 dB
D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆ C ₇	II	45 dB
E ₁ E ₂ E ₃	II	45 dB
D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆ C ₇	II	45 dB
E ₁ E ₂	III-IV	45 dB
C ₄ C ₅ C ₆ C ₇ C ₁₁	IV	45 dB
C ₆ C ₇ C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	V	45 dB
C ₆ C ₇	VI	45 dB
C ₁₁ C ₁₂	VI	45 dB
C ₁₁ C ₁₃ C ₁₄ C ₁₅	VI	45 dB
C ₁ C ₂₆	VII	45 dB
C ₂ C ₂₅	VII	45 dB
D ₂ D ₁₈	VII	45 dB
E ₄ E ₅ E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄	I	50 dB
E ₃ E ₄ E ₅ E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅	II	50 dB
E ₆ E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆	III	50 dB
E ₂ E ₃ E ₄	III-IV	50 dB

E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄	IV	50 dB
E ₁ E ₂ E ₃ E ₄	V-VI	50 dB
E ₇ E ₈ D ₁ D ₂ D ₃ D ₄ D ₅ D ₆ C ₁ C ₂ C ₃ C ₄ C ₅ C ₆	V-VI	50 dB
C ₁ C ₂	VII	50 dB
D ₁ D ₂	VII	50 dB
E ₂ E ₃ E ₄ E ₅ E ₆	VII	50 dB
E ₆ E ₁₁	VII	50 dB
E ₄ E ₅ E ₆	III	55 dB
E ₄ E ₅ E ₆ E ₇	IV-VI	55 dB

(2) Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenwände wie für Wohnungen.

(3) Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

(4) Die in Absatz 1 festgesetzten bewerteten Luftschalldämmmaße gelten jeweils auch für die Außenbauteile einschließlich der Fenster der in den genannten Abschnitten befindlichen, durch Baugrenzen festgesetzten Erkervorbauten und geschlossenen Loggien.

11. Zum Schutz vor Lärm ist auf den Dachflächen jeweils in voller Länge entlang der Punkte C₇C₈C₉C₁₀ eine mindestens 0,3 m hohe Attika, zwischen den Punkten D₁₈ und D₁₉ eine mindestens 0,5 m hohe Attika, zwischen den Punkten E₉ und E₁₁ eine mindestens 1,0 m hohe Attika und zwischen den Punkten E₁₁ und E₁₂ eine mindestens 1,2 m hohe Attika jeweils gemessen über der Dachoberkante zu errichten.
12. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden an den Außenwänden entlang der Punkte E₁E₂E₃E₄E₅E₆E₇E₈D₁D₂D₃D₄D₅D₆C₁C₂C₃C₄C₅C₆ nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.
13. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände der Gebäudedurchfahrten im Bereich C₁C₂C₂₅C₂₆C₁ sowie D₁D₂D₁₈D₁₉D₁ schallabsorbierend auszuführen.
14. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

WEGERECHTE

15. Die Fläche f ist zwischen den Linien f₁f₂ und f₃f₄ durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

16. Die Fläche g ist zwischen den Linien g_1g_2 und g_3g_4 durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Die Fläche h ist zwischen den Linien h_1h_2 und h_3g_3 durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
18. Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist vollständig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

BEPFLANZUNGEN, GRÜNFESTSETZUNGEN

19. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Vorhabenbereiche sind zu 50 vom Hundert gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,7 m betragen.
20. In dem Vorhabenbereich „Wohngebäude“ sind die Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50 vom Hundert der Summe der Dachflächen des Wohngebäudes extensiv zu begrünen.
21. In den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“, „Kindertagesstätte“ sowie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind insgesamt mindestens 56 standortgerechte Laubbäume mindestens der Qualität 16/18, davon mindestens 25 mittelkronige Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
22. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 mittelkronige standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

23. Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur zwischen den Punkten A_2 und A_3 , D_8 und D_{17} , E_{18} und E_{19} sowie auf den Flächen z sind zulässig.
24. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
25. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
26. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.