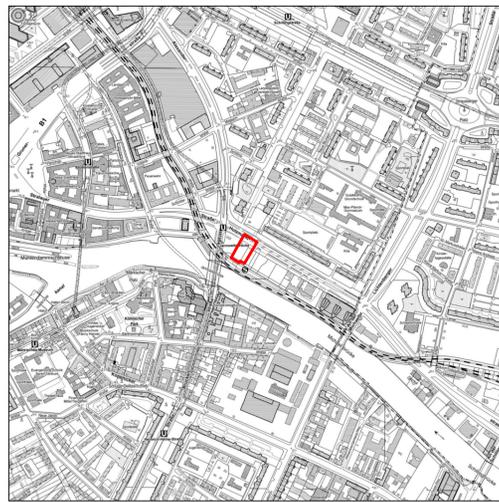


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind allgemein zulässig:
 - 1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - 1.2 Einzelhandelsbetriebe bis maximal 300 m² Verkaufsfäche,
 - 1.3 Schank- und Speisewirtschaften,
 - 1.4 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - 1.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind ausnahmsweise zulässig:
 - 2.1 Vergnügungstätten, außer Wettbüros sowie Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows, Video- und ähnliche Vorführungen), Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
3. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
 - 3.1 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sowie
 - 3.2 unterirdische Stellplätze als Tiefgarage. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind unzulässig.
4. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
5. Die zulässige Grundfläche auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" darf durch die Grundflächen von:
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
 - Stellplätze in Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
 - sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
6. Auf der Fläche H-I-J-K-L-M-H kann die Errichtung von Zu- und Abluftanlagen mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 39,4 m über NHN und auf der Fläche N-O-P-Q-N kann die Errichtung von Lichtschächten und Revisionsschächten zur Belichtung, Belüftung und für den Austausch der Netzergänzungs- und sonstigen technischen Anlagen für die Untergeschosse mit einer maximalen Höhe der Oberkante von 36,8 m über NHN zugelassen werden.
7. Die Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" ist ausgenommen der mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Fläche E vollständig unterbaubar. Innerhalb der Fläche E ist eine Unterbauung nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger der Unterbaubarkeit nicht entgegenstehen.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante von 56,1 m über NHN und 78,6 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachterrassen und deren Brüstungen als Geländer und Sicherungsmaßnahme. Brüstungen und Geländer als optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas dürfen die festgesetzte Oberkante jeweils um bis zu 2,0 m und Dachterrassen jeweils um bis zu 0,8 m überschreiten.
10. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsüberfahrten, Technikanäle, Fassadenbefahranlage, etc.) oder Solaranlagen und deren Unterkonstruktion dienen. Die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN kann bis zu einer Höhe von 1,9 m überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen, mit Ausnahme einer Fassadenbefahranlage, in einem Neigungswinkel von maximal 24 Grad mindestens 2 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Fassadenbefahranlage kann die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN, 0,6 m hinter der Baugrenze um bis zu einer Höhe von 1,9 m überschreiten. Die Ruheposition der Fassadenbefahranlage ist entlang der Punkte F und G zulässig.
11. Einzelne, punktuelle technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Blitzfangstangen etc.) können die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 4,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Blitzschutzstangen entlang der Ruheposition der Fassadenbefahranlage zwischen den Punkten F und G können die festgesetzte Oberkante von 109,3 m über NHN bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten.

Planunterlage: Kataster, Stand 07.11.2023
 Topographie, Stand 24.10.2019
 erstellt durch: ÖbVI R. Pieczak, 08.11.2023
 Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
 Höhenbezugssystem: DHNN2016

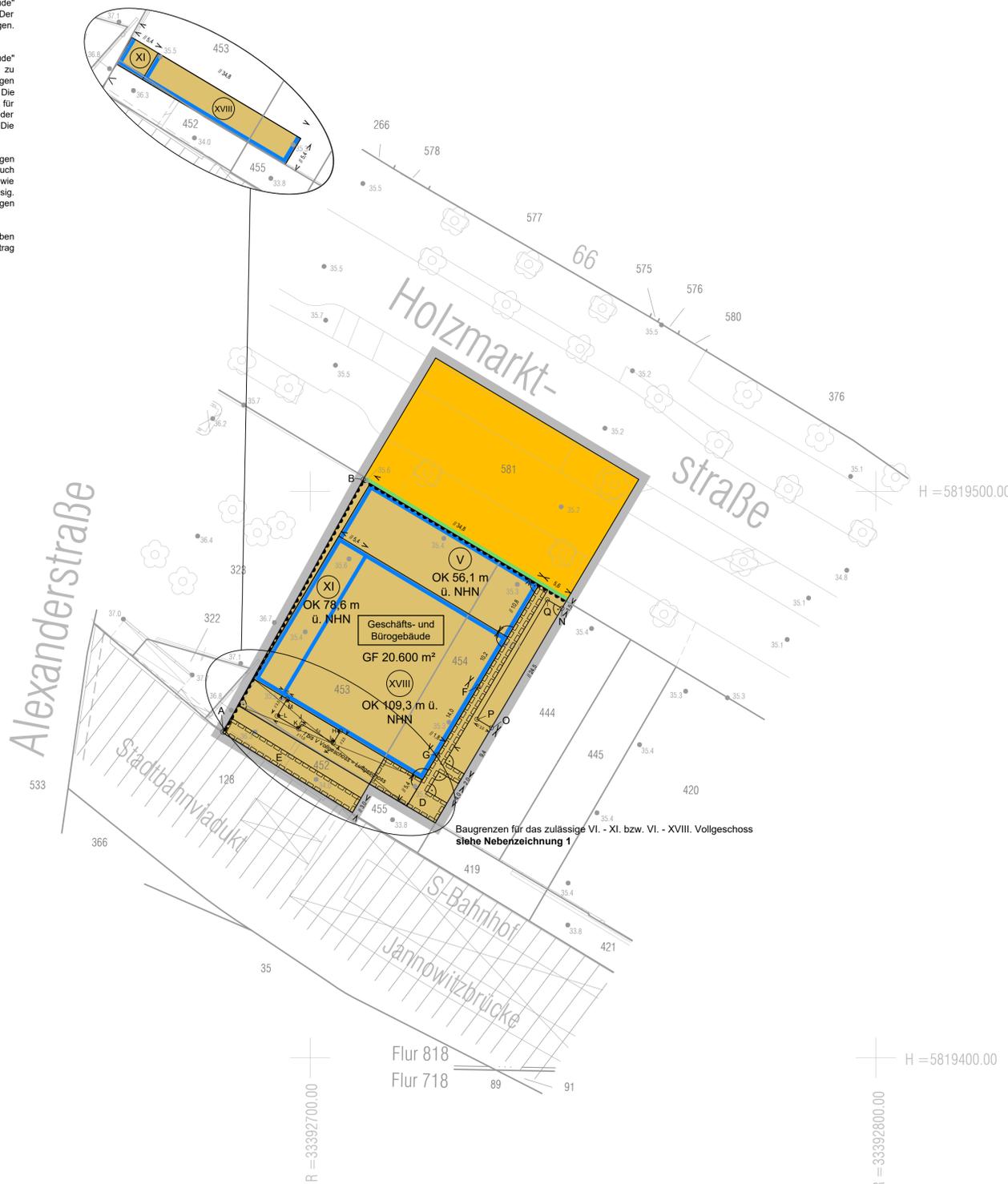


1-109 VE

Maßstab 1 : 500

12. Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.
13. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
16. Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
17. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind mindestens 30% der Dachterrassenflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachterrassenaufbaus muss mindestens 0,3 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. Auf der Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude" sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege und Zufahrten, sowie für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabenfläche selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
19. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Bereiche über Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
20. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nebenzzeichnung 1
 Baugrenzen für das zulässige VI. - XI. bzw. VI. - XVIII. Vollgeschoss



Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan 1-109 VE

Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte
 für die Grundstücke östlich der Alexanderstraße
 zwischen Holzmarktstraße und S-Bahnhof
 Jannowitzbrücke
 (Flurstücke 452, 453, 454, Flur 818)

Zeichenerklärung
 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Vorhabenfläche - Zweckbestimmung "Geschäfts- und Bürogebäude"	Baugrenze
GF z.B. 20.600 m ²	OK z.B. 56,1 m über NHN
z.B. Zahl der Vollgeschosse - zwingend	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante
öffentliche Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch 07-277 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die PlanZVO (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude: Wirtschaft	Gebäude: Oberdachung
Gelände- und Straßenhöhe in Metern über NHN	Straßenbaum (Laubbaum, Krone unmaßstäblich, einstämmig)
Flurstücksgrenze	Flurstücknummer
Fluggrenze	Mauer
Befestigungsgrenze und Bordsteinkante	

**ENTWURF -
 noch nicht rechtsverbindlich**

Bearbeitungsstand vom 11.04.2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Berlin, den 17.05.2024	Berlin, den 22.05.2024	Berlin, den 22.05.2024
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt	Bezirksamt Mitte von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
gez. R. Pieczak	gez. Gothe	gez. i.V. Klette
ÖbVI Ronald Pieczak	Gothe Bezirksstadtrat	Giebel Fachbereichsleitung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
 Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Giebel
 Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit von § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Remlinger
 Bezirksbürgermeisterin

Gothe
 Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch.