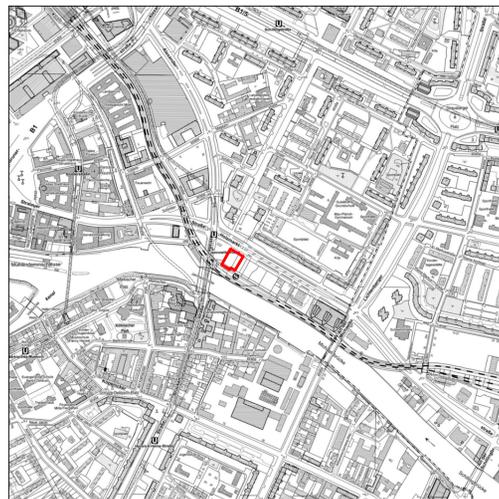


Übersichtskarte 1:10.000

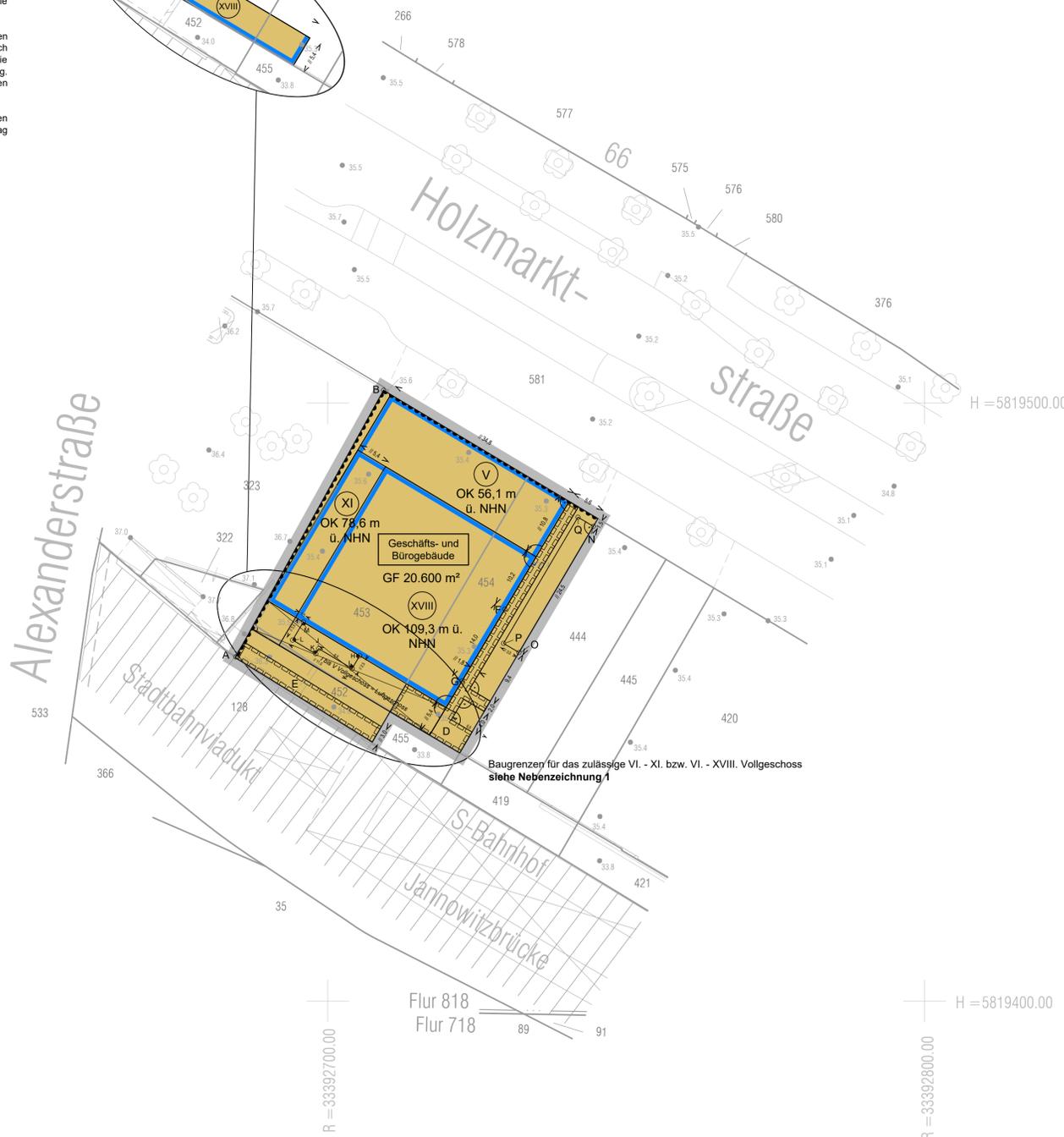
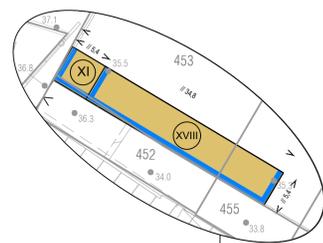


Textliche Festlegungen

- 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 Wetzbüros 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 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 Festlegung Nr. 6 festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.
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 Revisionschächten zur Belichtung, Belüftung und für den Austausch der Netzerzugs- 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 festgelegte 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 festgelegte Oberkante jeweils um bis zu 2,0 m und Dachterrassen jeweils um bis zu 0,8 m überschreiten.
10. Bauliche Anlagen dürfen die festgelegte 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, Technikkanäle, Fassadenbefahranlage, etc.) oder Solaranlagen und deren Unterkonstruktion dienen. Die festgelegte 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 festgelegte Baugrenze zurücktreten. Die Fassadenbefahranlage kann die festgelegte 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 festgelegte 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 festgelegte Oberkante von 109,3 m über NHN bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten.

- 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 Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
15. Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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



Planunterlage: Kataster, Stand 07.11.2023 Topographie, Stand 24.10.2019 erstellt durch: ÖbVI R. Pieczak, 08.11.2023 ETRS89 / UTM Zone 33N DHHN2016



1-109 VE

Maßstab 1 : 500

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 17.05.2024

gez. R. Pieczak

ÖbVI R. Pieczak



Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen 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 Festlegungen

Table with 4 columns: Symbol, Description, Symbol, Description. Includes items like 'Vorhabenfläche - Zweckbestimmung', 'Baugrenze', 'Verkehrsflächen', and 'Sonstige Festsetzungen'.

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch 07/527 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

Table with 2 columns: Symbol, Description. Includes items like 'Gebäude: Wirtschaft', 'Gebäude: Oberdachung', 'Gelände- und Straßenhöhe', and 'Flurstücknummer'.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Vorhabenträgerin: JAHO Stadtturm Verwaltungs GmbH Sophie-Charlotten-Str. 33 14059 Berlin

Berlin, den 17.05.2024

gez. A. von Oertzen

von Oertzen Geschäftsführer

gez. L. Brühne

Brühne Prokuristin

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2024 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.04.2024.