



Übersichtskarte: M: 1:10.000

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

- 1.1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche A - Wohngebäude
 - sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.
 - sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig; ausnahmsweise können dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen werden.

- 1.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche B - Geschäfts- und Bürogebäude sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts- und Bürogebäude.
 - Schank- und Speisewirtschaften im ersten und zweiten Vollgeschoss.
 - Einzelhandelsbetriebe im ersten Vollgeschoss.
 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- 1.3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.400 m² überschritten werden.
- 2.2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche CDEF ist oberhalb der festgesetzten Oberkante ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 102,8 m über NHN (=68,0 m) zulässig, wenn es ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dient (Technikgeschoss). Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

- 3.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Tiefgaragen sind nur auf der hierfür festgesetzten Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Im Bereich der Tiefgaragenrampe kann ausnahmsweise eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden, sofern die Fläche nicht mehr als 200 m² umfasst und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m aufweist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 4.2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 900 m² Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 500 m² der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 25 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1 großkroniger und 5 kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

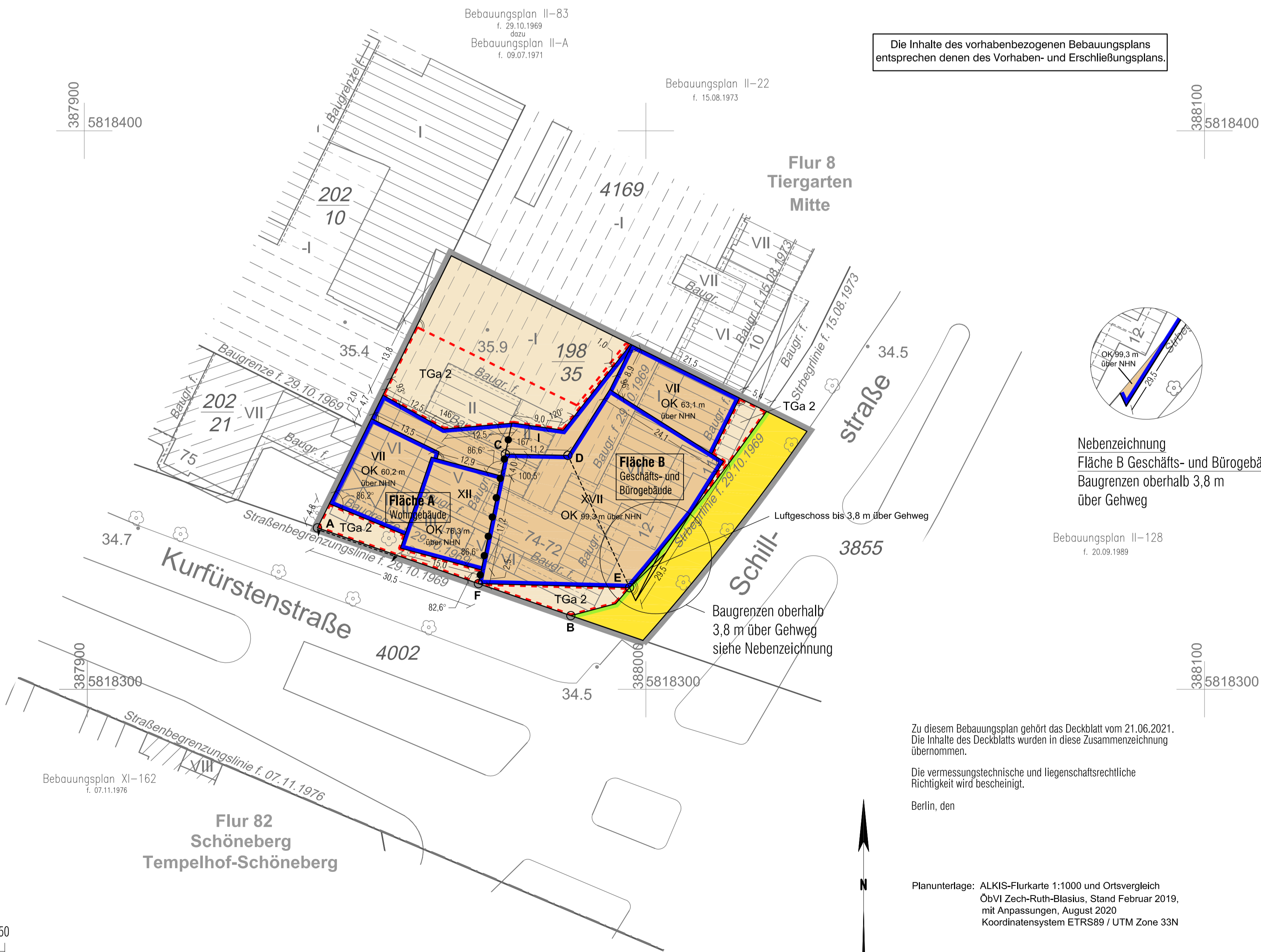
5. Immissionsschutz

- 5.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur 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.

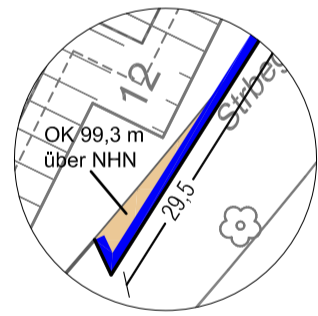
- 5.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Kurfürstenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Ausnahmsweise sind Wohnungen ohne Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zulässig, wenn in der nach Satz 1 erforderlichen Mindestzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 5.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den straßenzugewandten Fassaden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über einen weiteren zur verkehrslärmabgewandten Seite orientierten baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 6.3. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen denen des Vorhaben- und Erschließungsplans.



Nebenzeichnung
Fläche B Geschäfts- und Bürogebäude:
Baugrenzen oberhalb 3,8 m über Gehweg

Bebauungsplan II-128
f. 20.09.1989

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II-83-1 VE

für das Grundstück Kurfürstenstraße 72-74/Schillstraße 11-12 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
gemäß textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2 überbaubare Grundstücksfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Baugrenze	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. XII
Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)	z.B. OK 41,5 m
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrtbereich	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe von Geschossen	
Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschosshöhe		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Gründerzeitgrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Überdachung		Flurstücksgrenze	
Gewässer		Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Grundstücknummer	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Mauer, Stützmauer	
Laubwald, Nadelwald		Böschung	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	
		Balkontiefe, topografische Begrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie ergänzende Planzeichen. Zu Grunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Vorhabenträgerin: Jahr Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg

Aufgestellt: Berlin, den 27. Oktober 2020
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Laduch
 Fachbereichsleiter/in

Gothe
 Bezirksstadtrat

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **16.11.20** bis einschließlich **16.12.20** öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am **16.12.20** beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter/in

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am **16.12.20** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. **10** verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 21.06.2021. Die Inhalte des Deckblatts wurden in diese Zusammenzeichnung übernommen.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den

Planunterlage: ALKIS-Flurkarte 1:1000 und Ortsvergleich
 ObVI Zech-Ruth-Blasius, Stand Februar 2019,
 mit Anpassungen, August 2020
 Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N