

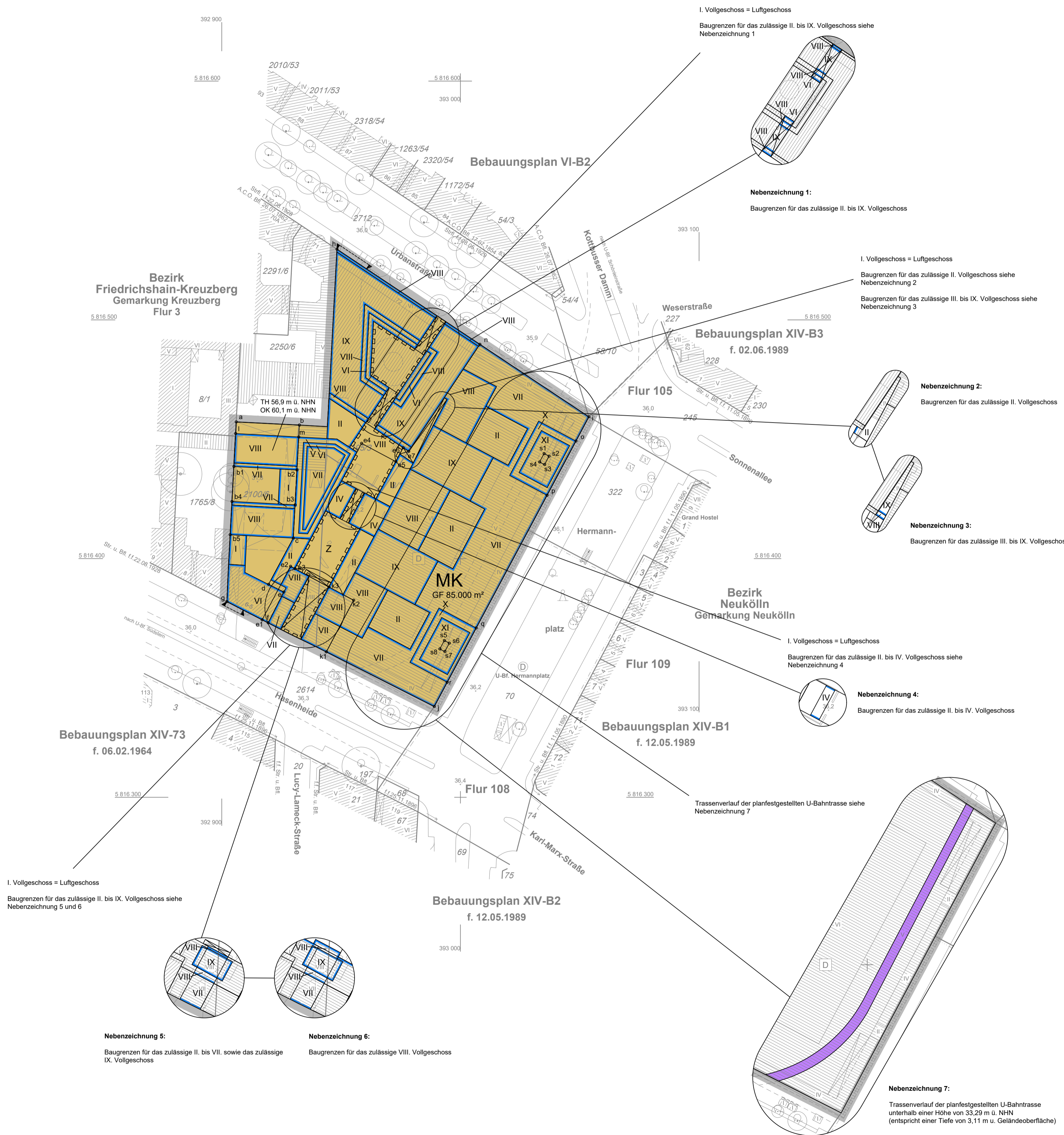
Übersichtskarte 1:7.500

Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet MK sind innerhalb der mit den Punkten a-b-c-d-e-f-g-a umgrenzten Fläche oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Wohnungen unzulässig.
- Für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Kerngebiet MK gilt:
 - Im ersten und zweiten Vollgeschoss innerhalb der durch die Punkte n-i-j-k1-k2-k3-e5-e6-e7-n umgrenzten Fläche sowie im ersten Untergeschoss innerhalb der durch die Punkte n-j-j-e1-e2-e3-e4-e5-e6-e7-n umgrenzten Fläche ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel zulässig.
 - Im dritten und vierten Vollgeschoss innerhalb der durch die Punkte n-i-j-k1-k2-k3-e5-e6-e7-n umgrenzten Fläche sowie im zweiten Untergeschoss östlich und südlich des Trassenverlaufs der U-Bahntrasse (siehe Nz. 7) innerhalb derselben Fläche ist großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig.
 - Außerhalb der vorgenannten Flächen ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.
- Im Kerngebiet MK sind Vergnügungsstätten in den Untergeschossen zulässig. In den übrigen Geschossen sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der mit den Punkten a-b-c-d-e-f-g-a umgrenzten Fläche sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im Kerngebiet MK sind Tankstellen unzulässig.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die Baugrundstücke im Kerngebiet MK sind außerhalb der planfestgestellten U-Bahntrasse mit bis zu zwei Untergeschossen vollständig unterbaubar.
- Innerhalb der mit den Punkten s1-s2-s3-s4-s1 und s5-s6-s7-s8-s5 umgrenzten Flächen ist die Errichtung von Lichtkörpern oberhalb des obersten Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 67 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Lichtkörper dürfen maximal über eine bauliche Höhe von jeweils 15 m verfügen.
- Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten l und m, b1 und b2, b3 und b4, b5 und c ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar von Balkonen, bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig. Die kumulierte Breite der vortretenden Balkone darf pro Geschoss maximal ein Drittel der Breite der Fassade des jeweiligen Geschosses betragen.
- Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten h und n ist oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von architektonischen Gliederungen um bis zu 60 cm vor die Baugrenze zulässig.
- Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten o und p sowie q und r ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar von Türmen, bis zu 50 cm vor die Baugrenze zulässig.
- Zwischen den Punkten l und m ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° zurückbleibt.
- Die Errichtung von Stellplätzen ist nur im ersten und zweiten Untergeschoss zulässig.
- Die Fläche Z ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten h, i, j und g ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Im Kerngebiet MK sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!

Stand: Mai 2023



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
2-65 VE

für die Grundstücke Urbanstraße 72, Hasenheide 5, 6
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
sowie frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

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

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Baugrenze: ————
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: IV
- Kerngebiet: MK
- Luftgeschoss: ————
- Zulässige Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß: GF 1000 m²
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: TH 50 m ü. NHN, OK 60 m ü. NHN
- Traufhöhe Oberkante: ————

Verkehrsflächen

- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten: ————
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen: ————

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans: ————
- Planfestgestellte U-Bahntrasse: ————

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchfahrt und Geschosszahl	Grenze von Berlin	—
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	—
Parkhaus		Ortsteilgrenze	—
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	—
Brücke		Flürgrenze	—
Gewässer		Flurstücksgrenze	—
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 96/9 Flur 105
Laubb Baum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B. 115
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	—
Schornstein		Bordkante	—
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	—
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	—

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebläuhliche Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den XXXY 20XX
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abt. II A

Abteilungsleiter

Senator

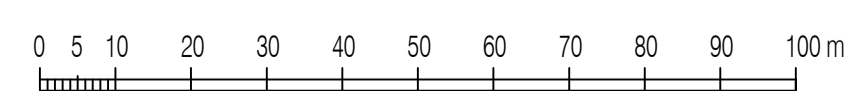
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den XXXY 20XX

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



2-65 VE Maßstab 1:1000



Planunterlage: Stand Februar 2022

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.