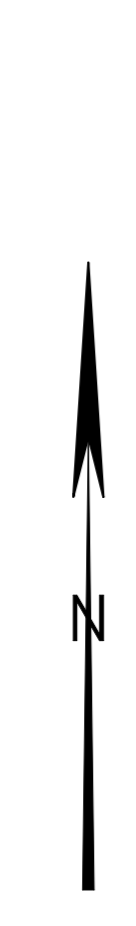
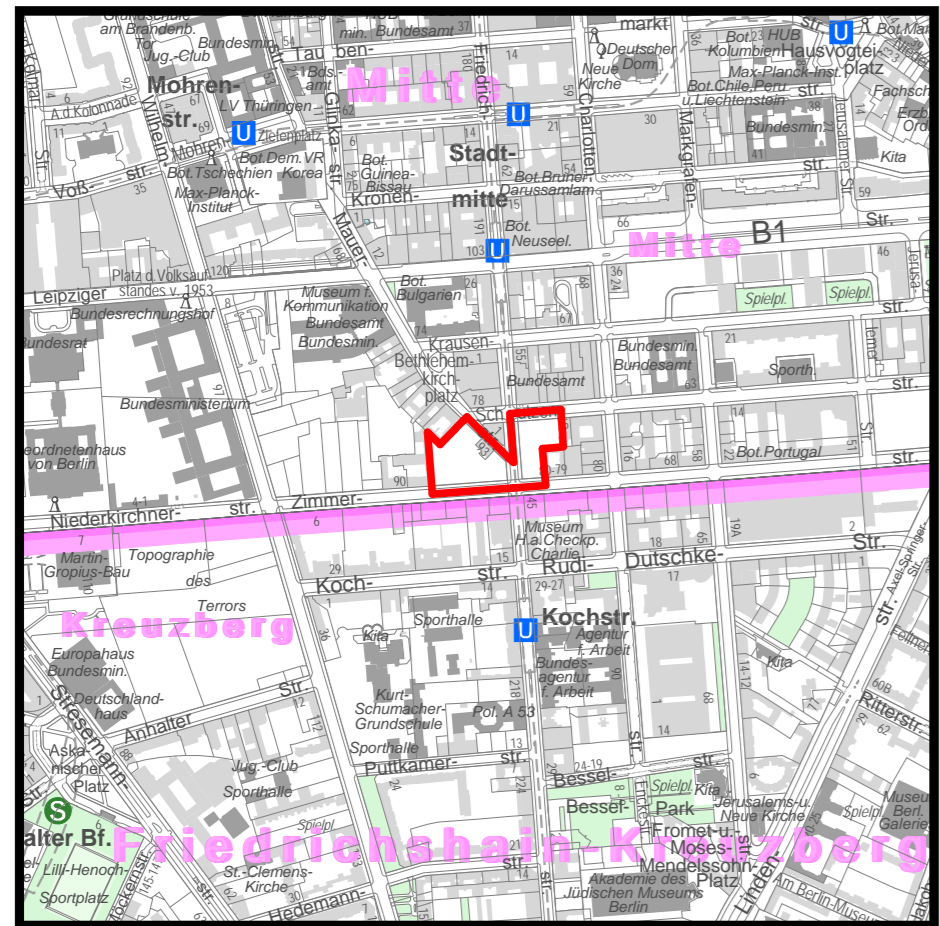


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. In den urbanen Gebieten MU 1.2 und MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet MU 1.3 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
4. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss an der Straßenseite sowie an den der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten die in § 6a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzung) unzulässig.
7. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind im ersten Vollgeschoss die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) unzulässig.
8. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
9. Im urbanen Gebiet MU 1.2 sind mindestens 50 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
10. Im urbanen Gebiet MU 1.1 wird straßenseitig eine Traufhöhe von 55,0 m ü. NHN festgesetzt.
11. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten.
12. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
13. Im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 1,0 entspricht, überschritten werden.
14. Die Fläche für Gemeinbedarf ist unterirdisch vollständig bis zu einer Grundfläche von 1.149 m² unterbaubar.
15. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
16. Für das urbane Gebiet MU 2 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet. An die vorderen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
17. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: An die nördliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ausnahmsweise ganz oder teilweise herangebaut werden.

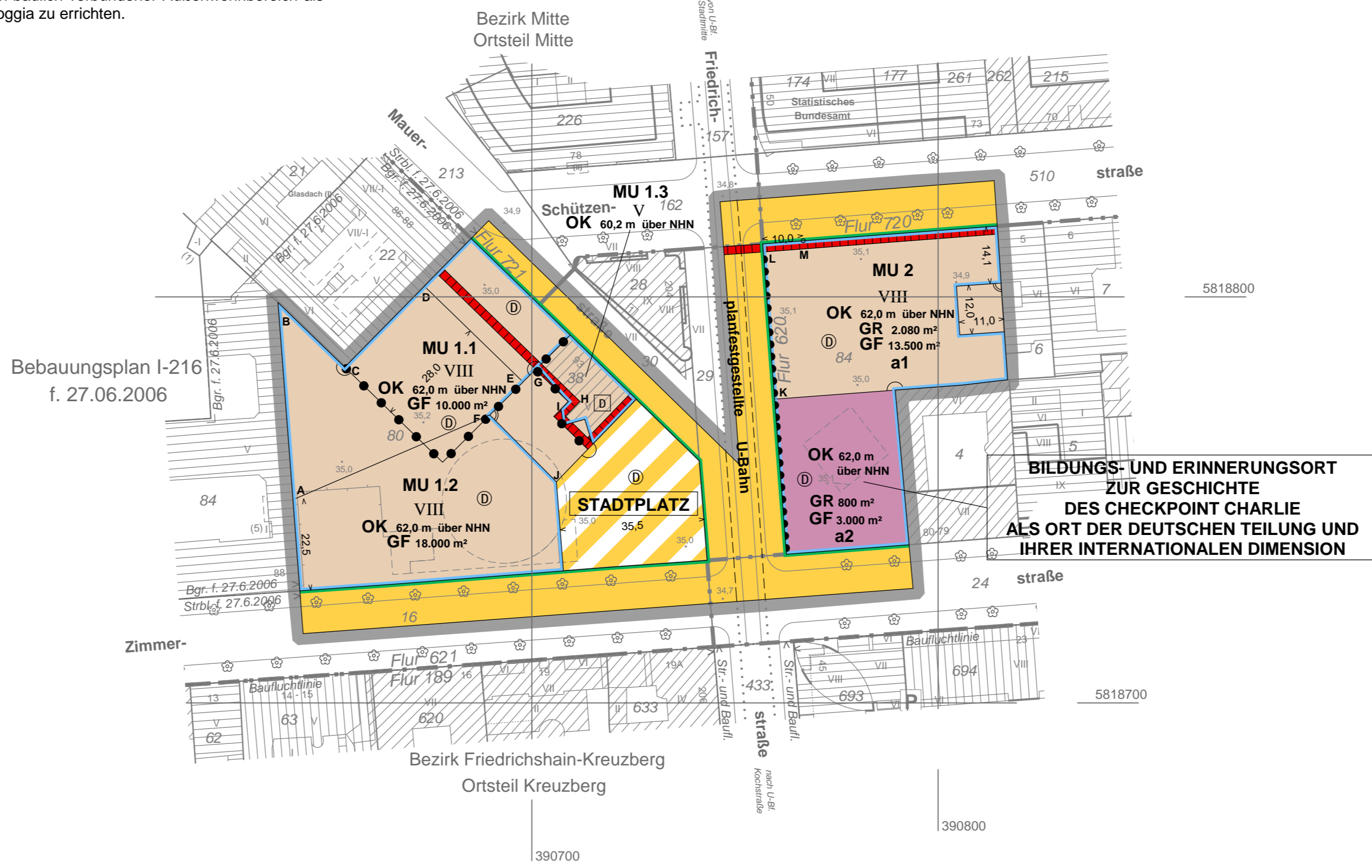
18. In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet wird.
19. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind zum Schutz vor Lärm die Wände und die Decken der Tiefgaragenzufahrten innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
20. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für die mit A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnete Fläche sowie entlang der Linie zwischen den Punkten G, H, I. Die Bestimmung der erf. R_{w,ext} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in Gebäuden in einer Tiefe von 15,0 m entlang der Zimmerstraße, dem Stadtplatz, der Linie zwischen den Punkten J, F, G, der Mauerstraße, der Schützenstraße und der Friedrichstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
22. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
23. Im urbanen Gebiet MU 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M mit Gebäuden bauer verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau- oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie zwischen den Punkten K, L und M orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau- oder verglaste Loggia zu errichten.

24. Im Geltungsbereich des 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.
25. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind mindestens 75% der Dachflächen sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
26. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
27. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2 sind die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fassaden baulicher Anlagen so zu gestalten, dass der Fensteranteil des ersten Vollgeschosses mindestens 50% der Fassadenfläche umfasst. Für die den Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Fenster im ersten Vollgeschoss ist die Verwendung von spiegelfenden oder undurchsichtigen Materialien unzulässig.
28. In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 2 sind an den der Fläche für Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf inklusive Zwischenräume 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf maximal 0,60 m betragen.
29. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalsbereichs (Ensemble) Wohn- und Geschäftshaus Mauerstraße 12 & 75 & 76 & 77 & 80 & 81 & 82 & 83 & 84 & 85 & 86 & 78 & 88 & 93 Leipziger Straße 16 & 112 Zimmerstraße 88 & 90.
 2. Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der Schützenstraße innerhalb des Denkmalsbereichs (Ensemble) Grenzübergangsstelle Friedrichstraße / Zimmerstraße, Checkpoint Charlie.
- Hinweise
1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Friedrichstraße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher Schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.
 2. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Gebiets, für das eine Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch gilt.



Entwurf
Stadt 4 446
Stand: 24.06.2019

Bebauungsplan 1-98

für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Festsetzungen	
Kernverkehrsfläche	(§ 3 BauVO)	WB	Grundfläche
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WB	als Höchstmaß
Besonderes Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WB	als Mindest- und Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 5 BauVO)	WB	zweigeteilt
Mischgebiet	(§ 6 BauVO)	MU	offene Bauweise
Urbanes Gebiet	(§ 6 BauVO)	MU	Nur Einzelhäuser zulässig
Kerngebiet	(§ 7 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(§ 8 BauVO)	GE	Nur Hausgruppen zulässig
Industriegebiet	(§ 9 BauVO)	IG	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauVO)	SO	Geschlossene Bauweise
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauVO)	SO	Abweichende Bauweise
	(§ 11 BauVO)	UNVERSTÄT	Baufläche

Beschreibung der Zahl der Wohnungen		Baugrenze	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)	z.B.	WB	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen

Die vorstehende Zeichnung enthält gebrauchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1958), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
für die Abteilung III
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

Abteilung II

Fachbereichsleiter Abteilungsleiter

in der Zeit vom Der Bebauungsplan wurde bis einschließlich öffentlich ausgelegt, und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALKIS Berlin 1:1000 Stand März 2019

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N

1 - 98