Bebauungsplan VI-150g-2a

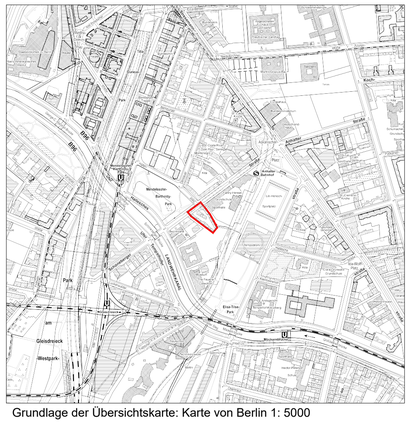
für das Grundstück Schöneberger Straße 21A/22
im Bezirk Friedrichshain Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Stand: 01.06.2022

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!

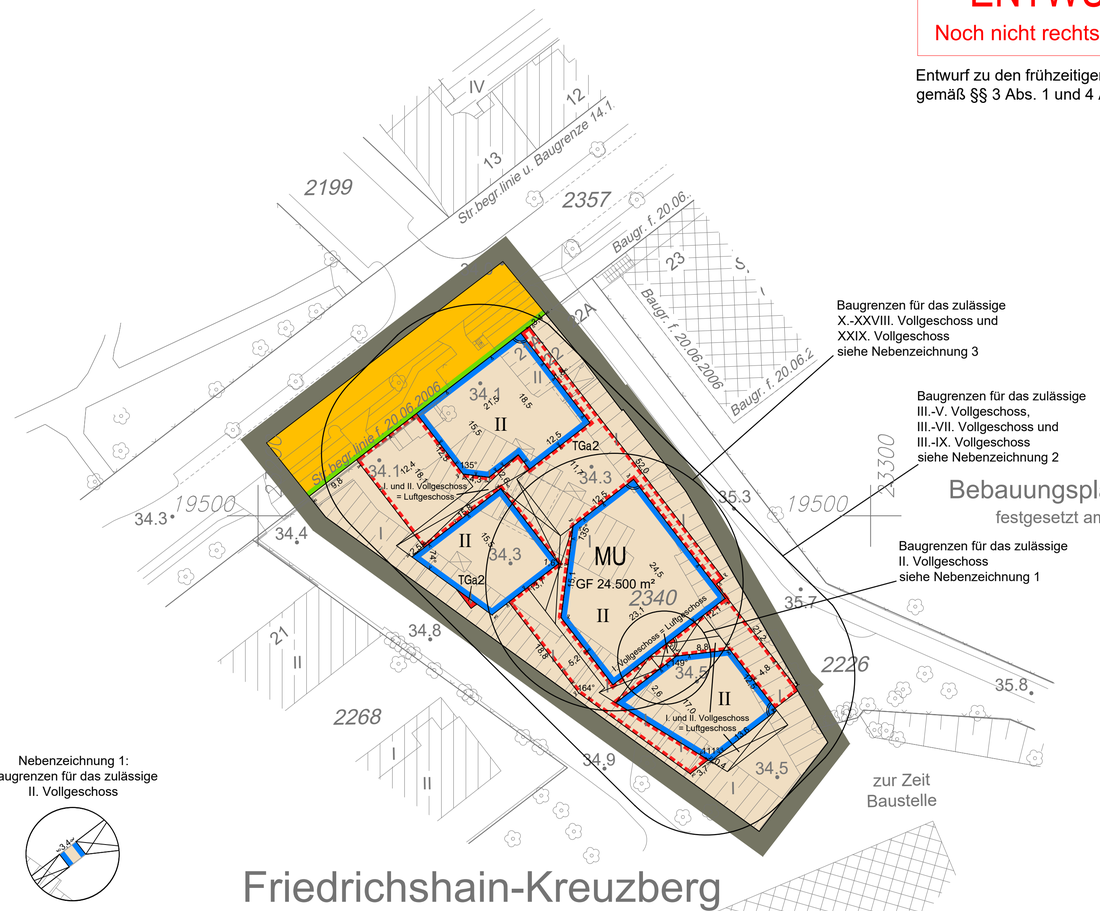
Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Übersichtskarte 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Bebauungsplan VI-150h
festgesetzt am 14.12.1990

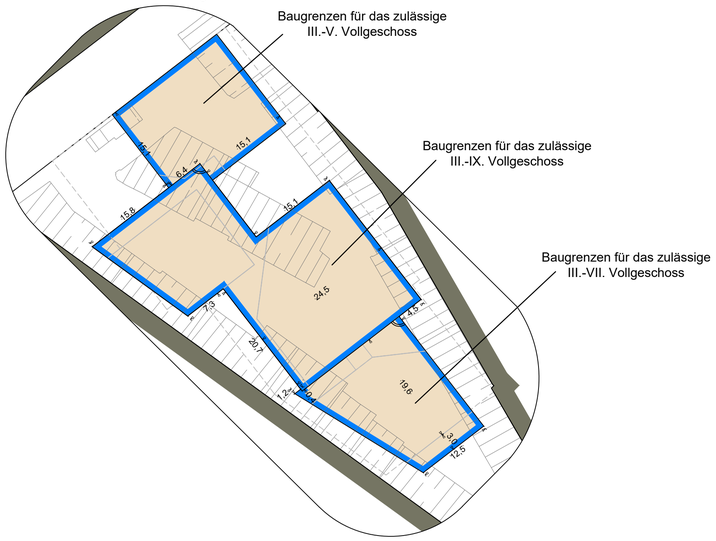


Bebauungsplan VI-150g-1
festgesetzt am 20.06.2006

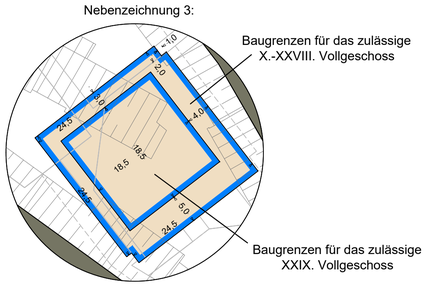
Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen für das zulässige II. Vollgeschoss

Friedrichshain-Kreuzberg
Kreuzberg
Flur 5

Nebenzeichnung 2:



Nebenzeichnung 3:



N

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

VI-150g-2a

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem, ergänzend ÖbVI Zech Ruth Blasius
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
Stand: Januar 2021

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im urbanen Gebiet sind mindestens 30 % und höchstens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Ausnahmsweise können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,2 m über der Oberkante Decke des darunterliegenden Vollgeschosses zugelassen werden. Dies gilt nicht für das zulässige oberste Vollgeschoss.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

4. Immissionsschutz/Luftreinhaltung

4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen 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 den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

4.2 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 Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Im urbanen Gebiet sind mindestens acht gebietstypische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 Im urbanen Gebiet sind mindestens 35 % der Dachflächen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

5.3 Das im urbanen Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten und zu versickern.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:
Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ME
Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO) MU
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 600m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 600m²
Baumassenzahl z.B. 3,0
Baumasse z.B. BM 4000m³

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. II
als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
zwingend z.B. V

Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig E
Nur Doppelhäuser zulässig ED
Nur Hausgruppen zulässig EH
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E/D
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über NHN
Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,0m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung für die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
für schmale Flächen
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 3

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) ● 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAn1

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TG
Kinderspielplatz K

Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosszahl und Dachform
Wirtschafts-, Industriegebäude
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschossen
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze Bundesland
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, / Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung 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.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Vermessung

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

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