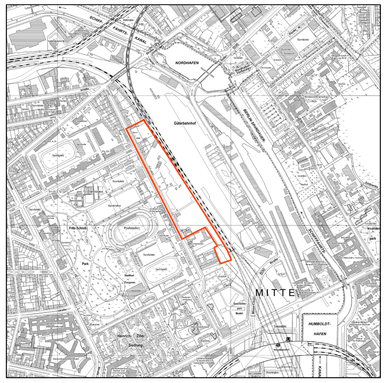
Bebauungsplan 1-67

für die Grundstücke Lehrter Straße 20-31 und 35, die angrenzenden Flurstücke 161, 163 und 202 sowie Teilflächen des Grundstücks Heidestraße 35, 39 und des hier angrenzenden Flurstücks 211
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit



Übersichtskarte 1:10000

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

2. Im Teilgebiet MI-1 des Mischgebiets sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Wohngebäude / Wohnungen.

3. Im Teilgebiet MI-2 des Mischgebiets ist folgende gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

4. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind in den Teilgebieten MI-1 und MI-2 des Mischgebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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 entsprechen.

7. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Mischgebiets und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Immissionsschutz (Schall) oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft werden nach Vorliegen des Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und der erforderlichen Fachgutachten (z.B. Schallgutachten) ergänzt.

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) MI
- 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. EINKAUFSZENTRUM
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschosszahlenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (V)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II) bis (V)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 5,0
- Baumasse z.B. BM 400m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. III
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig △1
  - Nur Doppelhäuser zulässig △2
  - Nur Hausgruppen zulässig △3
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig △4
- 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 51,7m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. OK 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. AUGUSTINERKLOSTERTHEATER

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

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

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

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

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

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 von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege der 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 Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- 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 Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

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
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (In Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude mit Angabe
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl z.B. Tiefgarage
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/2, 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 sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Vermessungsamt

Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Amtsleiter

Fachbereichsleiterin

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

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

Maßstab 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

N

Planunterlage: Karte von Berlin
Stand:

1-67

Planungsstand: 16. April 2010

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB