ENTWURF Stand 06.02.2014

Bebauungsplan 1-62a

für die Grundstücke

Döberitzer Straße 2-3, sowie Teilflächen der Grundstücke Döberitzer Straße 1/ Heidestraße 55, Heidestraße 23 und 25, Heidestraße 45-54, die nördlich und westlich angrenzenden Flurstücke 305 und 306 (tlw.) sowie einen Abschnitt der Döberitzer Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

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

1. Art der Nutzung

1.1 In den Mischgebietsteilen MI 1 bis MI 3 sowie MI 4.1 und MI 4.2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer bis zu 20,0 m betragenden Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen entlang der Heidestraße und der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" zulässig.

1.2 Im Gewerbegebietsteil GE 1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise im ersten Vollgeschoss zugelassen werden. Mit Ausnahme der Fläche E1, E2, E3, E4, E1 sind dabei Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. AV Einzelhandel vom 29. September 2007) unzulässig:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Kraftfahrer, Kraftradteile und -zubehör
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobilteilefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Auf der Fläche E1, E2, E3, E4, E1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

1.3 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 und GE 2.2 sind mit Ausnahme der Fläche F1, F2, F3, F4, F1 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Auf der Fläche F1, F2, F3, F4, F1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

1.4 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Im Mischgebiet können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden.
Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) sind im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet unzulässig.

1.7 Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung" dient der Unterbringung von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
a) Zulässig sind im ersten Vollgeschoss:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von höchstens 2.500 m² sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. In den Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tierfutter, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Arzneimittel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf) 80 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht unterschreiten.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind mindestens 9.500 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
Zulässig sind außerdem, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:
- Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Eine Tiefgaragenzufahrt ist ausschließlich zwischen den Punkten C und D zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

2.2 Im Sondergebiet und im Gewerbegebietsteil GE 2.2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.3 Die zulässige Grundfläche in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 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, nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100)

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand Januar 2014

Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

1-62a

2.4 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den rückwärtigen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnanlagen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden; auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die Gewerbegebietsteile GE 2.1 und GE 2.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt die Gebäude sind im ersten und zweiten Vollgeschoss in der geschlossen Bauweise zu errichten, oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

3.2 In dem Teil des Gewerbegebiets GE 1, in dem XVII Vollgeschosse zulässig sind, beträgt für den Bahnanlagen zugewandte Gebäudeseiten das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 5,0 m.

3.3 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A und B, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

3.4 Im Mischgebiet MI 4.2 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten M und H, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

4.1 In den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 und im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 und im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5.4 Zum Schutz vor Lärm müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, die nicht über mindestens ein zu öffnendes zum Blockinnenbereich oder zu einer von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseite orientiertes Fenster verfügen, mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

5.5 Zum Schutz vor Lärm muss in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 sowie im Sondergebiet in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. In den Mischgebietsteilen MI 4.1 und MI 4.2 muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Straßen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandt sein.
Die Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zum Blockinnenbereich oder zu einer von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert sind.

5.6 Zum Schutz vor Lärm müssen in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 in Wohnungen im V. und VI. Vollgeschoss sowie im Sondergebiet in Wohnungen im VI. Vollgeschoss in den in der textlichen Festsetzung 5.5 benannten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Blockinnenbereich orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei zumindest einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

5.7 Zum Schutz vor Lärm sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4.1 und MI 4.2 sowie im Sondergebiet in Gebäuden baulich vorhandene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert sind, nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig.

5.8 In der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz ist entlang der Bahnanlage zwischen den Punkten L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8 und L1 ein durchgehendes Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 39,0 m über NHN und einer Schalldämmung $D_{n,w}$ von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

5.9 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.

5.10 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen entlang der Bahnanlagen bis zu einem Abstand von 80 m schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der Bahn (S-Bahn-, Güter-, Regional- und Fernbahngleise) errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 ist die Fläche mit der Bezeichnung G 1 mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 5,0 m nicht unterschreiten.

7. Grünfestsetzungen

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen von Bestandsgebäuden im Mischgebietsteil MI 4.1 und MI 4.2 und Dachflächen, die höher als 75,0 m über NHN liegen, extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Schanktерrassen und Ladenvorflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.

7.3 In den Mischgebieten, mit Ausnahme der Grundstücke Heidestraße 45-55, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei den geforderten Baumpflanzungen muss es sich mindestens je 2.400 m² Grundstücksfläche um einen großkronigen Laubbaum (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) handeln. Die übrigen Pflanzverpflichtungen können auch durch klein- oder mittelkronige Laubbäume erfüllt werden.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

8. Gestaltungsregelungen

8.1 Entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung könner Einfriedungen nur ausnahmsweise zugelassen werden und ihre Höhe darf das Maß von 0,9 m, bezogen auf das angrenzende Gehweg- bzw. Mischverkehrsflächen-Niveau, nicht überschreiten.

8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Im Gewerbegebietsteil GE 1 können ausnahmsweise auch Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

8.3 In den Mischgebieten und im Sondergebiet sind die Fassaden baulicher Anlagen entlang der Heidestraße so zu gestalten, dass eine mindestens 4,5 m hohe Erdgeschosszone, die in der Wirkung niveaugleich an die angrenzende Verkehrsfläche anschließt, ablesbar ist.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Auf den Flächen mit der Bezeichnung „planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der S-Bahn" ist die bestehende Nutzung zulässig und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfeststellter Zwecks unzulässig.

9.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes am 17. Februar 2005 sowie dem durch Änderungsbeschluss 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für die S-Bahn „S 21 Nordringanbindung bis Lehrter Bahnhof" (temporäre Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn).

Hinweise

Bauliche Anlagen, die nach Art und Umfang geeignet sind, eine Gefährdung für das Trogbauwerk der Bahn hervorzurufen, dürfen nur mit Zustimmung der DB AG errichtet werden und die Bautätigkeit ist mit dem Betreiber der S 21 abzustimmen.

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 3 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Geschoßfläche	z.B.	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	V
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	offene Bauweise		o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		E
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		ED
Sondergebiet (Einkaufzg)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		EH
	z.B.	ZWISCHENNUTZUNGSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED/EH
Sondergebiet (Einkaufzg)	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise		g
	z.B.	LÄRMSCHUTZ	Baulinie	(§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der			Baugrenze	(§ 23 Abs.1 Satz 1 BauNVO)	
Wohnungen	(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WE	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen		
Geschoßflächenzahl				(§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
als Höchstmaß	z.B.	0,6	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,6 bis 1,2	als Höchstmaß		
Geschossfläche			Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²	Firsthöhe	z.B.	FH 18,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	Oberkante	z.B.	OK 104,5 m über NHN
Baumassenzahl			als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 104,5 m über NHN
Baumasse		BM 3000 m³	zwingend	z.B.	OK 104,5 m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf			Flächen für Sport- und Spielanlagen		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM			
Verkehrsflächen					
Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung			Bereich ohne Einfahrt		Straßenbegrenzungslinie
als öffentliche Parkfläche	z.B.	P	Bereich ohne Ausfahrt		Straßenbegrenzungslinie
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche			Öffentliche und private Grünflächen		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen				z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B.	UMSPANNWERK		z.B.	PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZUGÄNGLICH
als Gasdruckregler	z.B.	G	Fläche für die Landwirtschaft		
als Trafostation	z.B.	T	Fläche für Wald		
oberirdische Hauptversorgungsleitungen			Wasserfläche		
Hochspannungsleitung			Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Anpflanzen von		Sträuchern	Erhaltung von		Sträuchern
Bäumen, sonstigen Bepflanzungen			Bäumen, sonstigen Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)		
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			Sonstige Festsetzungen		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			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		
Besondere Nutzungsbereich von Flächen	z.B.	HOTEL	Höhenlage der Festsetzungen (in Meter über NHN)	z.B.	H 35,4
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung der Flächen für			Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze	St		Garagengeschosse mit Dachnutzflächen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1 St
Garagen	Ga	mit Angabe der Geschosse	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze	GSt		Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GSt 1
Gemeinschaftsgaragen	GGa	mit Angabe der Geschosse	Gemeinschaftsanlagen		GAnl
			Nachrichtliche Übernahmen		
Naturschutzgebiet			Wasserfläche		
Landschaftsschutzgebiet			Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		
Naturdenkmal			Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		
Geschützter Landschaftsbestandteil			Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			planfestgestellte unterirdische Niederschlagswasseranlage		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			Bahnfläche		
Erhaltungsbereich				planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn	
			gewidmete Bundesstraße		
Gebäude			Hochstraße		
Stellplatz	St		Tiefstraße		
Garage	Ga		Brücke		
Tiefgarage	z.B.	TGa 1	Industriebahn (in Ausschr genommen)		
Kinderspielplatz		K			
			Planunterlage		
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform			Liegenschaft (Bundesland)		
Wirtschafts- oder Industriegebäude			Bezirksgrenze		
Fachwerk-Anbau			Ortsteilgrenze		
Unterirdisches Bauwerk			Gemarkungsgrenze		
Brücke	mit Geschosszahl		Flurgrenze		
Gewässer	z.B.		Flurstücksgrenze		
Gebäudehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN		Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	7 Flur 10
Leuchtturm, Nachtfeuerturm			Grundstücksgrenze	z.B.	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			Mauer, Stützmauer		
Schornstein			Böschung		
Zaun, Hecke			Bäume, Baugruppe		
Hochspannungsmast			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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

für die Abteilung III
Stadtentwicklungsamt Mitte
Fachbereich Kataster und Vermessung

für die Abteilung II

Fachbereichsleiter Abteilungsleiter

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

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senator

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