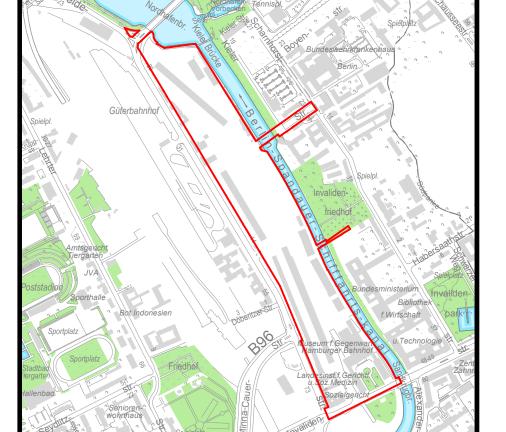
Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzunger

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

Art der Nutzung

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

1. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. In den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 sowie MI 6 – MI 8 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße zulässig.

Im Mischgebietsteil MI 8 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch auf anderen als den in Satz 2 genannten Flächen zugelassen werden, sofern es sich um Betriebe mit jeweils nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche und kunst- und kulturbezogenen Warensortimenten oder um Galerien handelt.

Im Mischgebietsteil MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet

2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern ihre zentrenrelevanten Sortimente (gem. AV Einzelhandel vom 29. September 2007) nicht mehr als 10% ihrer Verkaufsfläche umfassen.

Wohnungen im Kerngebiet

3. Im Kerngebietsteil MK 2 sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig. Im Kerngebietsteil MK 1 sind Wohnungen unzulässig.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Tankstellen

4. Im Kerngebiet und im Mischgebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einschränkung von Vergnügungsstätten

5. Im Kerngebiet und im Mischgebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen wer-Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sind im Kerngebiet und im Mischgebiet unzulässig.

Nutzungen im Sondergebiet Kunst und Kultur

6. Das Sondergebiet "Kunst und Kultur" dient vorwiegend der Unterbringung von Museums- und Ausstellungsnutzungen. Zulässig sind:

1) Ausstellungsgebäude und -flächen, 2) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Veranstaltungs- und Vorführräume

3) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen 4) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Werkstätten,

Lager, Technik und Service, die das Wohnen nicht wesentlich stören 5) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Einzelhandelsbetriebe sowie 6) Schank- und Speisewirtschaften.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

7. Bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Wohn- und Mischgebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Geschossigkeit/Höhe baulicher Anlagen, unterbaubare Grundstücksflächen

Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss 8. Im Kerngebietsteil MK 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Umfassungswände um mindestens 1,5 m hinter die Umfassungswände des darunter liegen-

den Geschosses zurücktreten. Oberkanten baulicher Anlagen

9. Ausnahmsweise können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen oder es sich um Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie handelt und sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Unterbaubarkeit der Baugrundstücke.

10. Auf den Baugrundstücken im Kerngebiet, im allgemeinen Wohngebietsteil WA 7, sowie in den Mischgebietsteilen MI4 und MI8 kann eine Unterbauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die zulässige Grundfläche dadurch nicht überschritten wird.

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen Einschränkungen von oberirdischen Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen

11. Im Geltungsbereich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Ausnahmsweise können in den folgenden Bereichen oberirdische Stellplätze in der angegebenen Anzahl auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Im Mischgebietsteil MI 8 innerhalb der Flächen G 3 und G 5: insgesamt 55 Stellplätze Im Mischgebietsteil MI 8 innerhalb der Fläche G 6: 50 Stellplätze Im Sondergebiet "Kunst und Kultur": 10 Stellplätze

Immissionsschutz

Lärmschützende Grundrissausrichtung, Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen

12. a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, der nicht Küche ist, mit den notwendigen Fenstern zu einer von der Heidestraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, diese Bedingungen erfüllen. Dies gilt nicht für Wohnungen in dem Teil des Mischgebietsteils MI 8, der weiter als 60 m von der Heidestraße entfernt liegt.

Im Mischgebietsteil MI 1 und im Wohngebietsteil WA 1 müssen Aufenthaltsräume von Wohnungen in der vorgenannten Mindestanzahl, die nicht Küchen sind, mit den notwendigen Fenstern zusätzlich zu einer von der Zufahrt zur Nordhafenbrücke abgewandten Gebäudeseite orientiert

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäße Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen oder zentralen Lüftungsanlagen mit ausreichender Luftwechselrate ausgestattet werden oder andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

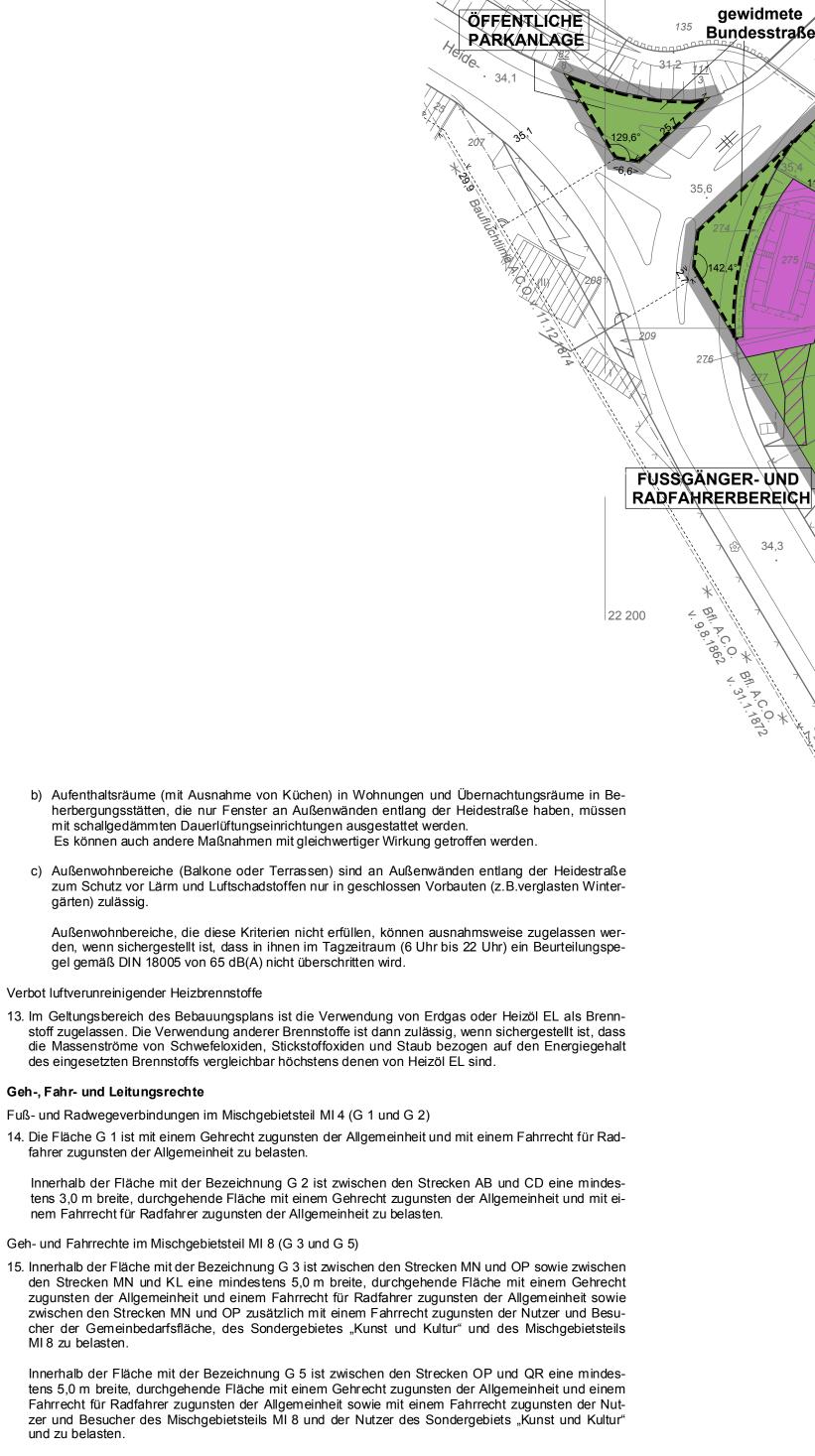
Ausnahmen können weiterhin für Wohnungen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) ein Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 von 50 db(A) nicht überschritten wird.

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

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000 Stand März 2012

1 - 62b (Blatt 1 von 2 Blättern)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis



Nordhafen

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 2 ist zwischen den Strecken AB und CD eine mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit ei-

Verbot luftverunreinigender Heizbrennstoffe

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

MI8 zu belasten.

Geh- und Fahrrechte im Mischgebietsteil MI 8 (G 3 und G 5) 15. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 3 ist zwischen den Strecken MN und OP sowie zwischen den Strecken MN und KL eine mindestens 5,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 5 ist zwischen den Strecken OP und QR eine mindestens 5,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietsteils MI 8 und der Nutzer des Sondergebiets "Kunst und Kultur" und zu belasten.

Geh- und Fahrrechte im Kerngebietsteil MK 2 (G 4)

16. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 4 ist zwischen den Strecken IJ und KL eine mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Fuß- und Radwegeverbindungen im Mischgebietsteil MI 8 (G 6)

17. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 6 ist zwischen den Strecken GH und ST eine mindestens 5,0 m breite, sowie zwischen den Strecken EF und QR eine mindestens 3,0 m breite durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der Kanalbrücken (G 7 und G 8)

B. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 7 ist zwischen den Strecken B1 und B2 sowie B3, B4, B5 und B6 eine durchgehende Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Unterkante der geplanten Brücke darf dabei eine Höhenlage von 36,34 m über NHN nicht unterschreiten.

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 8 ist zwischen den Strecken B7 und B8 sowie B9 und B10 eine durchgehende Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Unterkante der geplanten Brücke darf dabei eine Höhenlage von 36,34 m über NHN nicht unterschreiten.

Grünfestsetzungen

Dachbegrünung

19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale und Dachflächen, die höher als 40,0 m über Gehwegniveau liegen, und 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.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen

20. Unterirdische Bauteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden (Tiefgaragen, Kellerräume) sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

21. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in den Mischgebie- Einteilung der Straßenverkehrsfläche ten und im Kerngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen. Davon ist mindestens je 1.600 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und je 2.400 m² Grundstücksfläche in den Misch- und Kerngebieten ein großkroniger Baum (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Mindesthöhe für Erdgeschosse

22. In Gebäuden entlang der Heidestraße und der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stadtplatz" darf in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen, die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses höchstens 0,2 m und muss die Oberkante des Fußbodens des zweiten Vollgeschosses mindestens 4,5 m über der Oberkante des Gehwegs liegen.

22 300

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT KINDERSPIELPLATZ

(2,4) g

(2,4)//g

MI 3

(3,3) / g = 60

OK 22,5m

23. Entlang der Heidestraße sind Einfriedungen unzulässig. Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen das Maß von 1,2 m, bezogen auf das angrenzende Niveau dieser Flächen, nicht überschreiten; dies gilt nicht für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Uferweg.

Beschränkungen von Werbeanlagen

24. Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

25. Die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Heidestraße und der Zufahrt zur Nordhafenbrücke ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Aufschiebende Bedingung für Vorhaben auf planfestgestellten Straßenverkehrsflächen 26. Auf den Flächen "gewidmete Bundesstraße" ist die festgesetzte Nutzung bis zum Zeitpunkt der Auf-

gabe des Widmungszwecks unzulässig.

27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

28. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art

Bebauungsplan 1-62b

ENTWURF

23 200

OK 22,5m

MI 5

IV-VI/0,6

(3,3)/ g

OK 22,5m

VI / 0,5

Anschluss Blatt 2

22 900

22 800

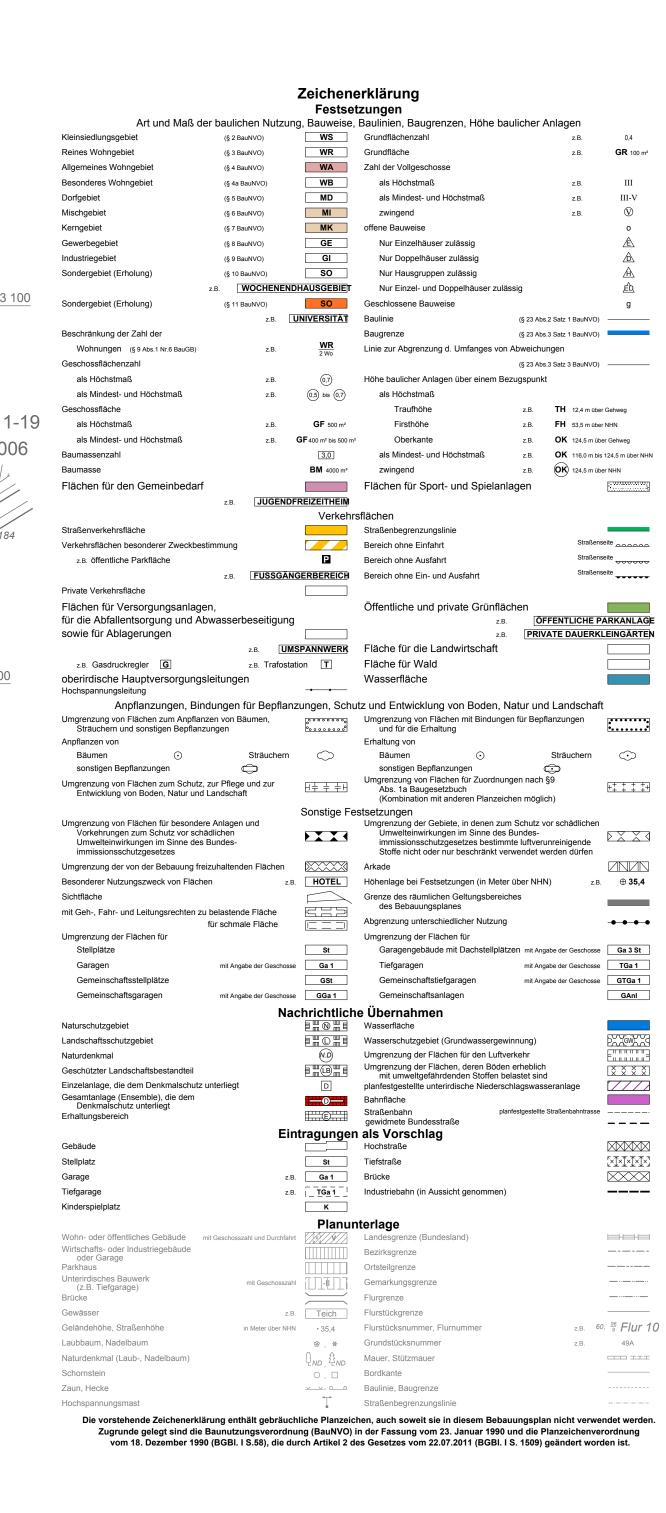
(2,4) / g

noch nicht rechtsverbindlich

für das Gelände zwischen

Heidestraße, Nordhafen, Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und Invalidenstraße mit Ausnahme der Flächen für die Verbreiterung der Heidestraße, für eine Teilfläche des Grundstücks Scharnhorststraße 34-35 und einen Abschnitt der Kieler Straße einschließlich der jeweils angrenzenden Abschnitte des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal sowie eine Teilfläche der Heidestraße im Bezirk Mitte, Ortsteile Moabit und Mitte

(Blatt 1 von 2 Blättern



Aufgestellt: Berlin, den Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung Fachbereich Kataster und Vermessung

Fachbereichsleiterin Bezirksstadtrat Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan beschlossen. Berlin, den Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Bezirksamt Mitte von Berlin

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