Bebauungsplan III-46-1

für das Grundstück

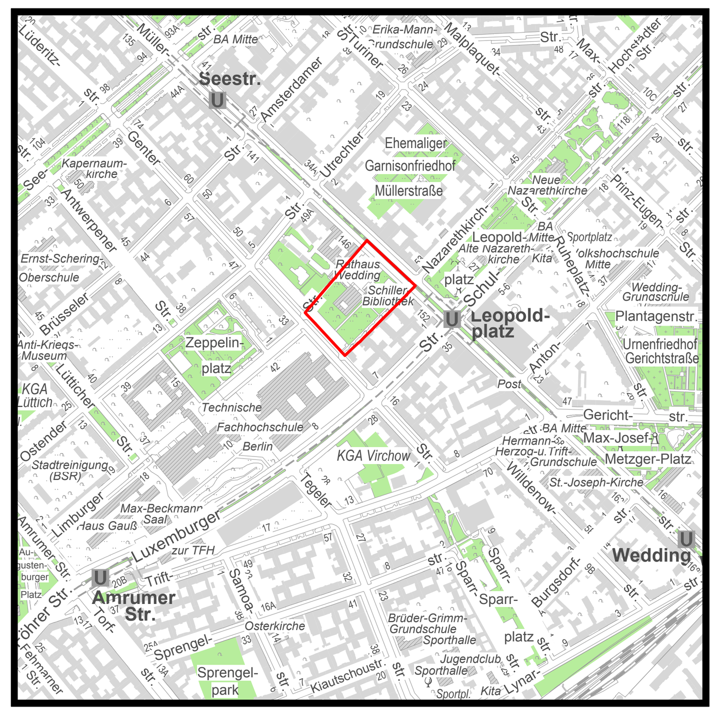
Müllerstraße 147 sowie für einen Abschnitt der Limburger Straße zwischen Genter Straße und Müllerstraße

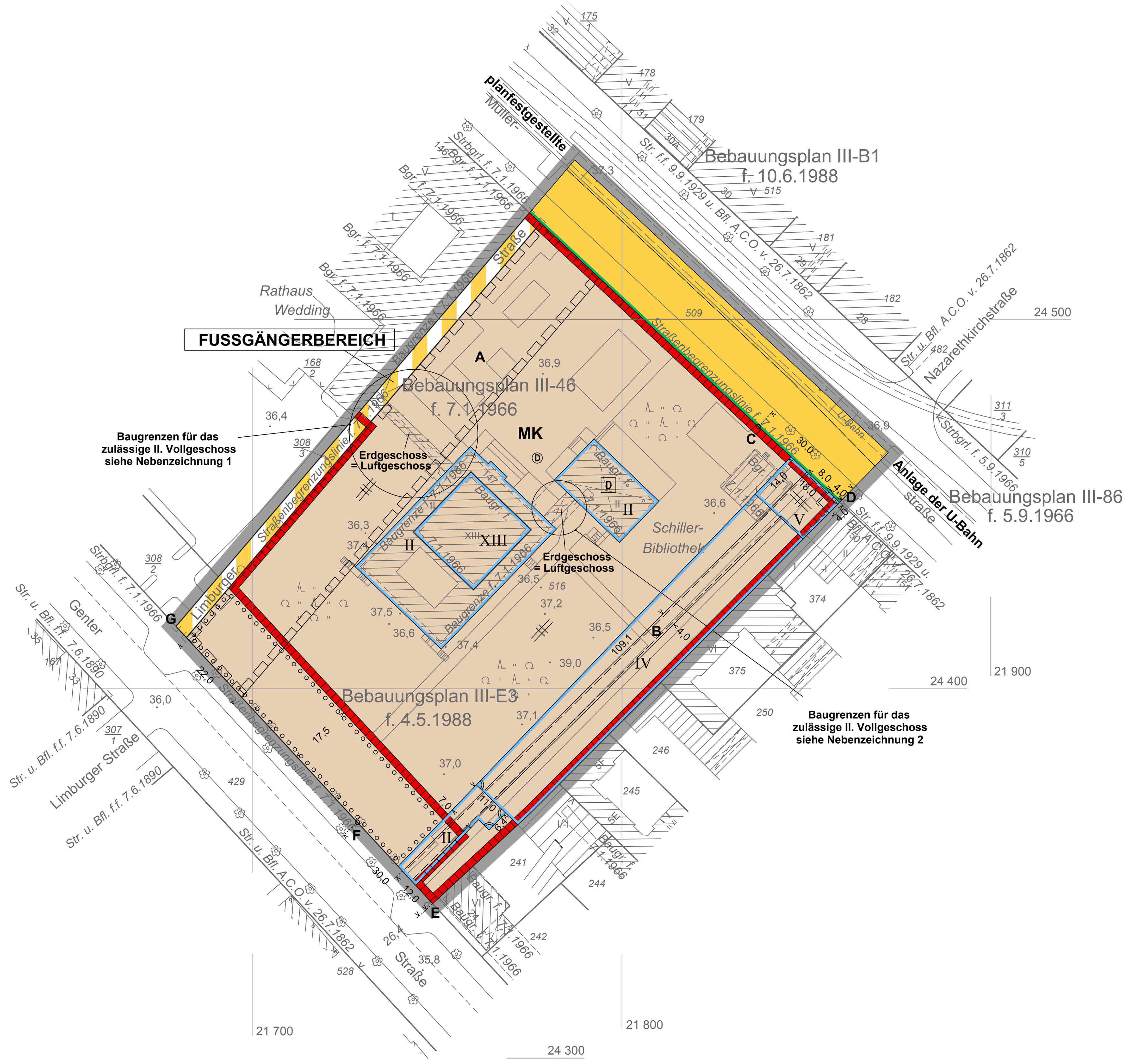
im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Entwurf

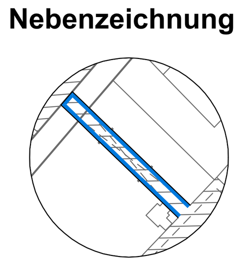
noch nicht rechtsverbindlich

Übersichtskarte 1:10 000



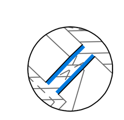


Nebenzeichnung 1



Baugrenze für das zulässige II. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2



Baugrenze für das zulässige II. Vollgeschoss

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sind unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
3. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20º sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.
4. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche A darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
7. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
8. Zwischen den Punkten C, F sowie D, E ist in einer durchgehenden Breite von 3m eine Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. 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 Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Mitte-Wedding / Müllerstraße gemäß der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl. S. 90).

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

III-46-1

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000
Stand Januar 2012

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
- Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO) SO, z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7; als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²; als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III; als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V; zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o; Nur Einzelhäuser zulässig E; Nur Doppelhäuser zulässig D; Nur Hausgruppen zulässig H; Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg; Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN; Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN; als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN; zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. öffentliche Parkfläche P, z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- 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
- 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

- Umgrenzung 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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung 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 der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; für schmale 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) z.B. ⊕ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 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 N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal N.D
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage; planfestgestellte Bahnanlage
- Straßenbahn; planfestgestellte Anlage der Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9 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 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

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

Fachbereichsleiter | Bezirksstadtrat | Fachbereichsleiterin

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

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 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 § 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.