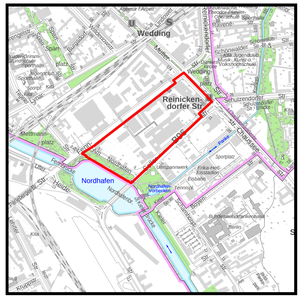
Bebauungsplan 1 - 47

für das Gelände zwischen

Fennstraße, Müllerstraße, Sellerstraße und Am Nordhafen sowie für die Straße Am Nordhafen, das angrenzende Flurstück 370 und eine Teilfläche der Sellerstraße zwischen Am Nordhafen und Nordhafenbrücke

im Bezirk Mitte, Ortsteile Wedding und Moabit

Übersichtskarte 1:10 000



Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren W1, W2, W3, W4 und W5, ausgehend vom Referenzpunkt X, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Winkelbereich *	$L_{EK,\ Tag,\ zus}$	$L_{EK,\ Nacht,\ zus}$
W1	270° - 4°	2 dB(A)/m²	1 dB(A)/m²
W2	4° - 65°	4 dB(A)/m²	4 dB(A)/m²
W3	65° - 162°	0 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²
W4	162° - 251°	0 dB(A)/m²	13 dB(A)/m²
W5	251° - 270°	10 dB(A)/m²	9 dB(A)/m²

* ausgehend von der Nordrichtung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

11. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.

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.

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.

2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt nicht für betriebseigene Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

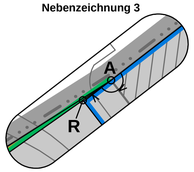
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

10. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 und GE2 (unterteilt in 2 Flächen) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nachstehend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung", weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	65 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²
GE 2		
unterteilt in die Flächen:		
EFGHE	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²
HGJKLMNOPQAH	55 dB(A)/m²	43 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Nebenzeichnung 3



Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Laborgebäude Sellerstraße 1 ist ein Baudenkmal gemäß Denkmalliste Berlin, Stand 25.03.2008.

2. Unter der Müllerstraße befindet sich die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U 6.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im 4 bis 6 km Haltbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz dürfen in diesem Bereich Bauwerke, deren Höhe die Verbindungslinie, die von 45 m Höhe bis 100 m Höhe ansteigt (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreitet, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden.

2. Bei Bauwerken, die eine Höhe von 96 m ü. NHN überschreiten, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung Ost zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof 024 erforderlich.

3. Für die Fläche QRSTONMLKJUVWQ wird durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Land Berlin und der Bayer Schering Pharma AG eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit gesichert. Die 4720 m² große Fläche QRSTONMLKJUVWQ ist deshalb bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl nicht dem Baugrundstück zuzurechnen.

4. Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Nebenzeichnung 1

Baugrenzen und Art der Nutzung oberhalb des zulässigen II. Vollgeschosses

Nebenzeichnung 2

Baugrenzen oberhalb des zulässigen II. Vollgeschosses

Koordinatenverzeichnis Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88)		
Punkt	y	x
X	22429,74	23572,77

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) WR 2 Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,6 bis 0,7
Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl 10,0
Baumasse BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
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 Hochspannungsleitungen
Hochspannungsleitung
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE BAUMBLENGHÄTEN
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 der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen
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 von Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
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 der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Anbauverbot
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. HOTEL ⊙ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Garagengeschosse 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 Lufverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn
planfestgestellte Bahnanlage

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage Ga 1
Tiefgarage TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochhaus
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform
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)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer 60 / 5 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbeleuchtungslampe

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
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
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1und § 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

1 - 47

Planunterlage: ALK-Berlin 1:1000
Stand Oktober 2011