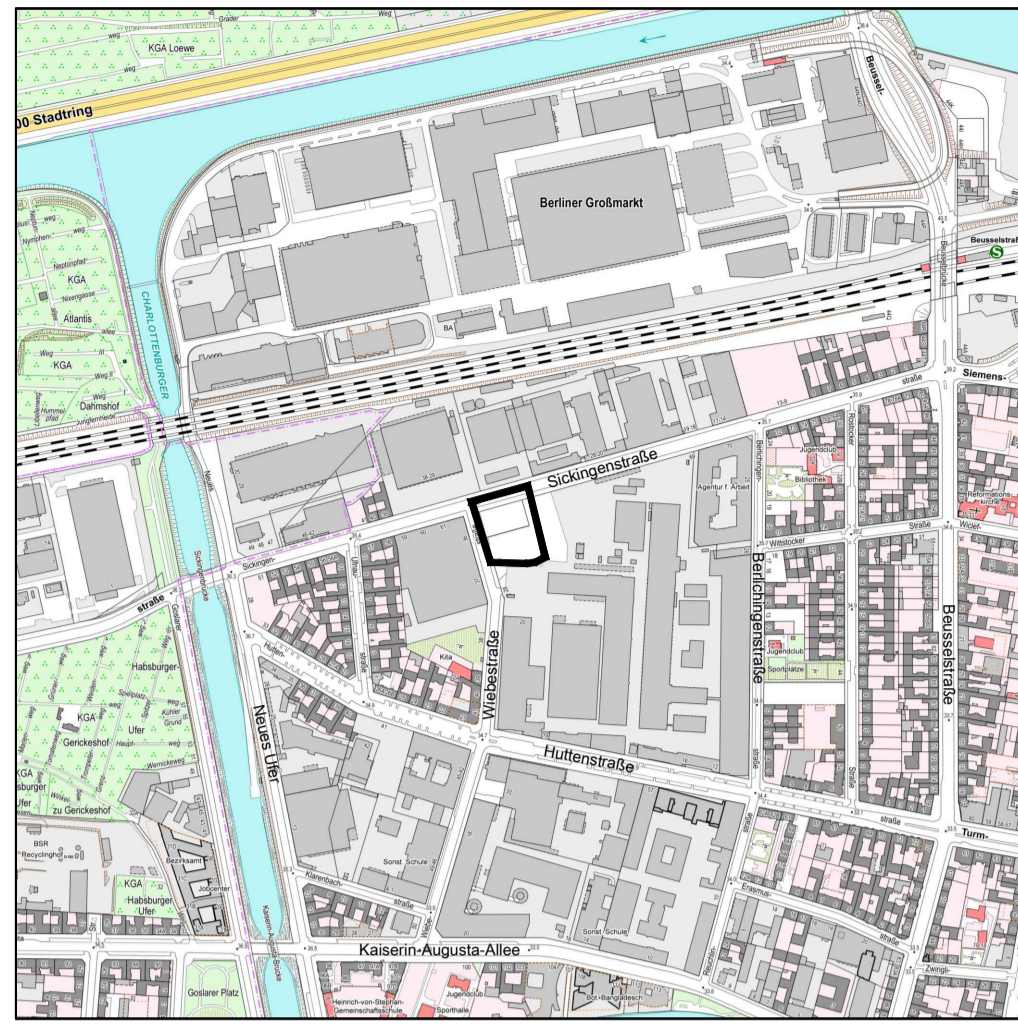


Übersichtskarte 1:10.000

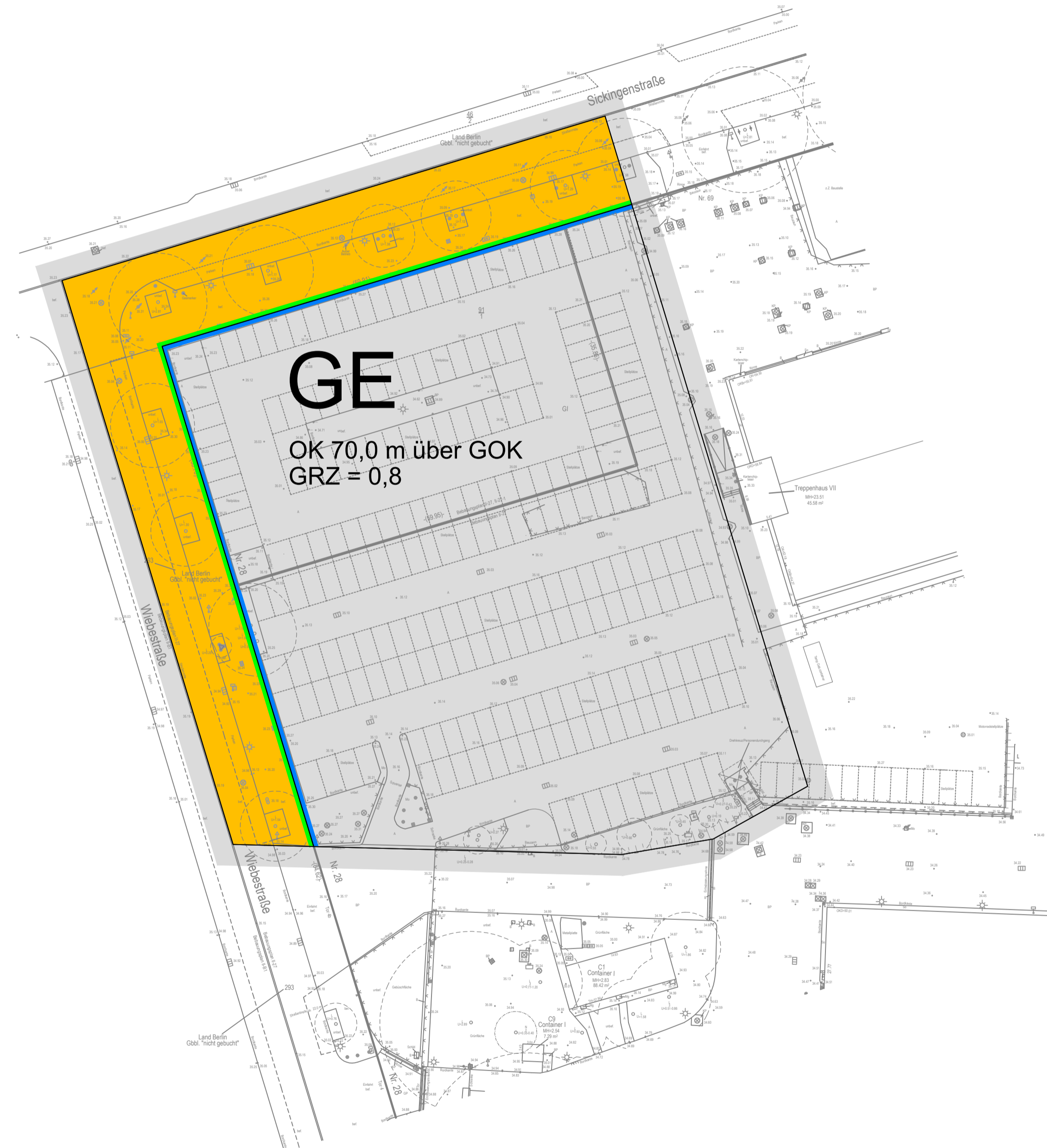


Textliche Festsetzungen

- Die zulässige 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- Zum Schutz vor Lärm sind öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. In allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen. Textliche Festsetzungen zum Thema Lärm werden im Laufe des Verfahrens aktualisiert.
- 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.

Hinweise

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ der am 12.12.2000 (GVBl. vom 12.04.1997, S. 266). Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans II-27-1 ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Landschaftsplans nicht berücksichtigt, da dieser Bereich zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Landschaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“ eine Grünfläche erfasste. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird im weiteren Verfahren durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt.



Bebauungsplan 1-124

Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen Sickingenstraße,
Berlichingenstraße, Huttenstraße und Wiebestraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK 70,0 m Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante über GOK

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlagen		Landsch.		BauNVO	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Gewachswahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)	-----	-----	-----
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	-----	-----	-----
Parkhaus		Ortsteilgrenze	-----	-----	-----
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Gewachswahl	Gemarkungsgrenze	-----	-----	-----
Brücke		Furcungsgrenze	-----	-----	-----
Gewässer		Flurstücksgrenze	-----	-----	-----
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über MNN ± 0,8	Flurstücknummer, Flurnummer	-----	-----	60, Flur 256
Laubbau, Nadelbaum		Grundstücknummer	-----	-----	400
Nadelstand (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	-----	-----	-----
Schornstein		Bordkante, Bordkante abgese.	-----	-----	-----
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	-----	-----	-----
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	-----	-----	-----

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 13.05.2025

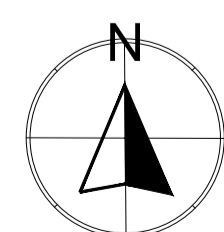
(Zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Berlin, den 23.07.2025
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Giebel
(Name, Originalunterschrift)
Fachbereichsleitung Stadtplanung

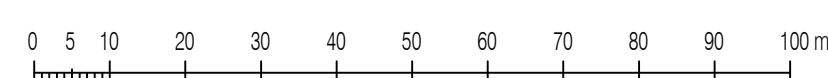
Planunterlage: Flurkarte, ALKIS 1:1.000
Stand xx.2025

Koordinatensystem: Soldner88 / UTM Zone 33N



1-124

Maßstab 1:500



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur