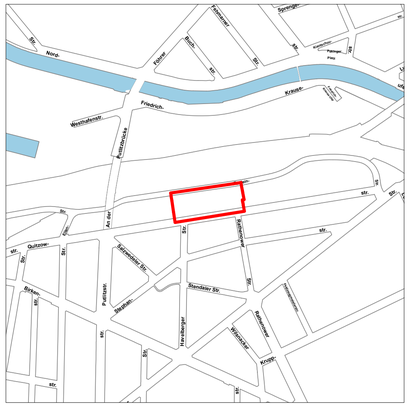
Bebauungsplan II-185

für die Grundstücke Quitzowstraße 36-50, eine Teilfläche des ehemaligen Bahngeländes südlich der Ellen-Epstein-Straße sowie Teilflächen der Ellen-Epstein-Straße und der Quitzowstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Übersichtskarte 1:10.000

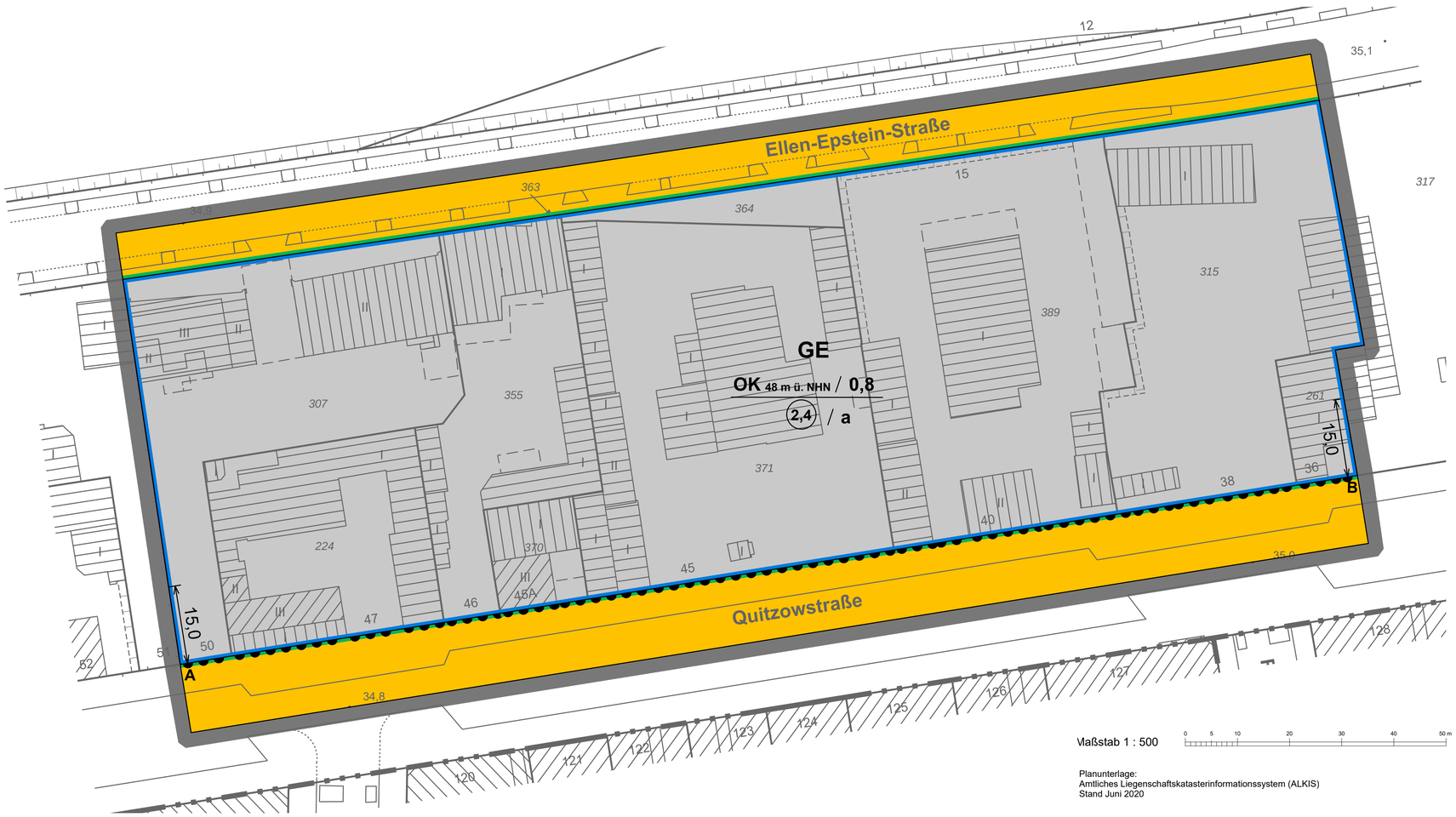


Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Einzel- und Großhandelsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit den ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben stehen) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13 (Gebäude und Räume für freie Berufe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13a (Ferienwohnungen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 und 6 BauNVO)
11. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße, mindestens einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ab einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Quitzowstraße und bis an die Straßenbegrenzungslinie der Ellen-Epstein-Straße, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme und Schwefeloxide, Stickoxide und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume sind die geeigneten, vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
15. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume sind die geeigneten, zur Gliederung von Stellplatzflächen gepflanzten Bäume anzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB)
16. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
17. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 % (ca. 3,50°) sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, sie wird jedoch für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die Standortbestimmungen und Gestaltanforderungen abgestimmt.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich !



Maßstab 1 : 500 (0 5 10 20 30 40 50 m)

Planunterlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Stand Juni 2020

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	(§ 9 BauNVO)	GE	
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	
Sondergebiet (Erholung)	(§10 BauNVO)	SO	
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	
Sonstiges Sondergebiet	(§11 BauNVO)	SO	
	z.B.	KLINIKGEBIET	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B.	WR ZWO
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		z.B.	0,5
Baumasse		z.B.	BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf

		SCHULE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
öffentliche Parkfläche	z.B.	P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	z.B.	GASWERK

z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen

Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		St	
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga1	
Gemeinschaftsstellplätze		Gst	
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa1	
Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga3St	
Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa1	
Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa1	
Gemeinschaftsanlagen		GAnl	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	HOTEL	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Arkade

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, flächenhaften Naturdenkmalen

Naturdenkmal Baudenkmal

Gesamtanlage (Ensemble)

Wasserfläche

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bahnanlage

Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Sonstige Eintragungen	z.B. WASCHHAUS
Stellplatz		St	
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga1	
Tiefgarage		TGa	
Kinderspielplatz		K	

Hochstraße, Tiefstraße, Brücke, Künftige Industriebahn

Planunterlage

Wohngebäude	mit Geschossanzahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)	
Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		Bezirksgrenze	
Gebäude für öffentliche Zwecke		Ortsteilgrenze	
Gebäude unter der Erdoberfläche	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer	z.B. Teich	Flurstückgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60 / 10 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

Berlin, den 21.09.2020

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Laduch

.....

Fachbereichsleiterin Stadtplanung