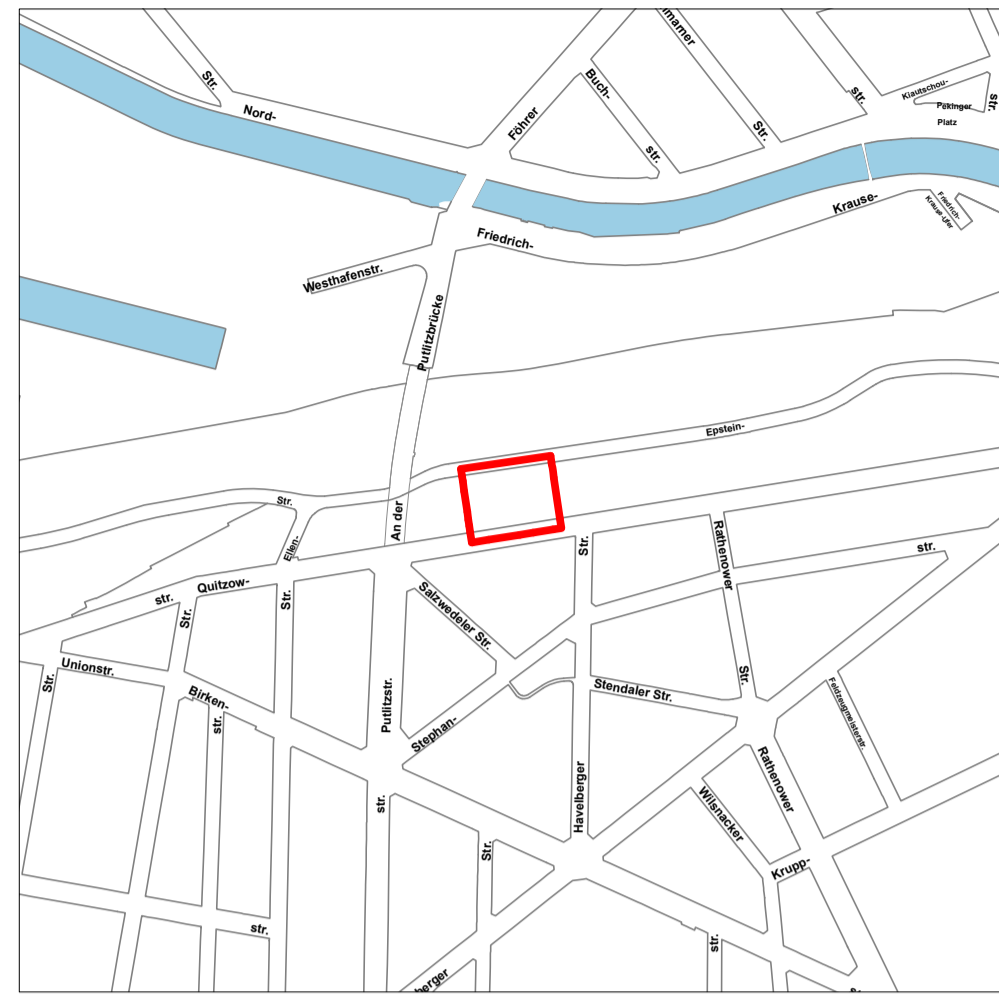


Übersichtskarte 1:10.000



**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 Straßengrenzlinie 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 Straßengrenzlinie 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 einzuzurechnen. (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 anzuzurechnen. (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 Belichtungsfelder. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
18. Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 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.

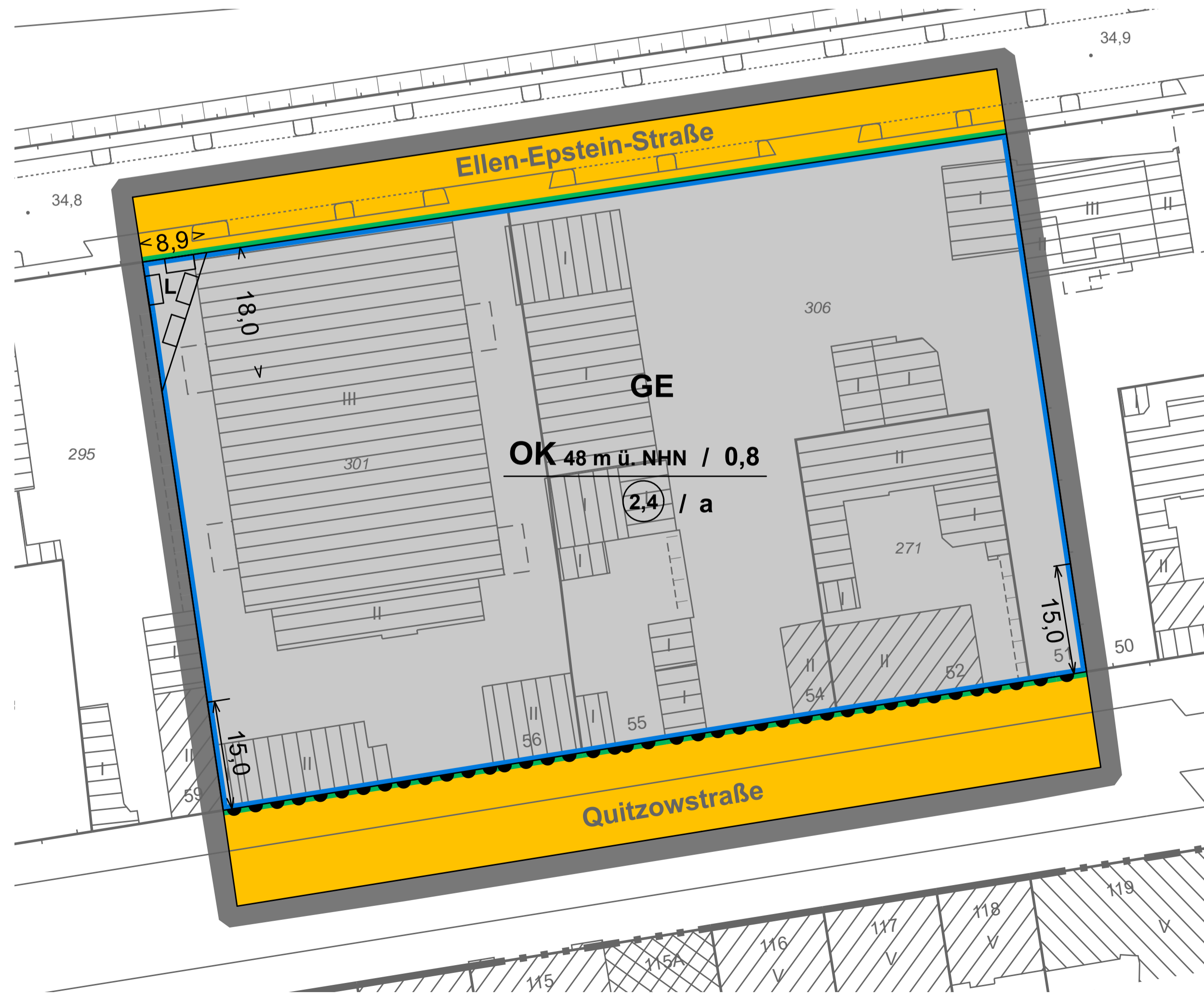
**Bebauungsplan II-186**

für die westliche Teilfläche des Grundstücks Quitzowstraße 50-55, Grundstücke Quitzowstraße 52 und 56 und Teilflächen der Quitzow- und Ellen-Epstein-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

**Zeichenerklärung**  
**Festsetzungen**

Table with multiple columns detailing symbols for building types (e.g., residential, commercial), street types, green spaces, and other urban planning elements. Includes a legend for 'Sonstige Festsetzungen' and 'Planunterlage'.

**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich !



Maßstab 1 : 500



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Stand Juni 2020

Berlin, den 21.09.2020

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Laduch

Fachbereichsleiterin Stadtplanung