

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan II-187

- TF 1 Im GE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden...
TF 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der BauNutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.
TF 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Schank- und Speisewirtschaften) der BauNutzungsverordnung fallenden Nutzungen nicht zulässig.
TF 4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
TF 5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
TF 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.
TF 7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
TF 8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13 (Gebäude und Räume für freie Berufe) der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
TF 9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 13a (Ferienwohnungen) der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
TF 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.

- TF 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.
TF 12 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
TF 13 Vom Ein- und Ausfahrtverbot sind diejenigen Grundstücke ausgenommen, die keine Grenze zur Ellen-Epstein-Straße haben oder ausnahmsweise Grundstücke, auf denen Betriebe ansässig sind, deren Betriebsabläufe eine Ein- und Ausfahrt auf die Ellen-Epstein-Straße unmöglich machen.
TF 14 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.
TF 15 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.
TF 16 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.
TF 17 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
TF 18 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5% (ca. 3,50°) sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- TF 19 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht für den zuständigen Leitungsträger zu belasten.
TF 20 Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
TF 21 Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
TF 22 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast und der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
TF 23 erweiterter Bestandsschutz für das Grundstück Quitzowstraße 69: Im Gewerbegebiet ist auf dem Grundstück Quitzowstraße 69 (Flurstück 299) die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Umzugsunternehmen Tolmien) oberhalb einer Höhe von 48 m über NHN nur zulässig, wenn die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung dem Erhalt bestehender baulicher Anlagen dient.

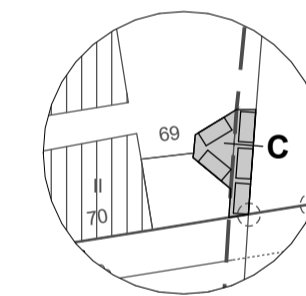
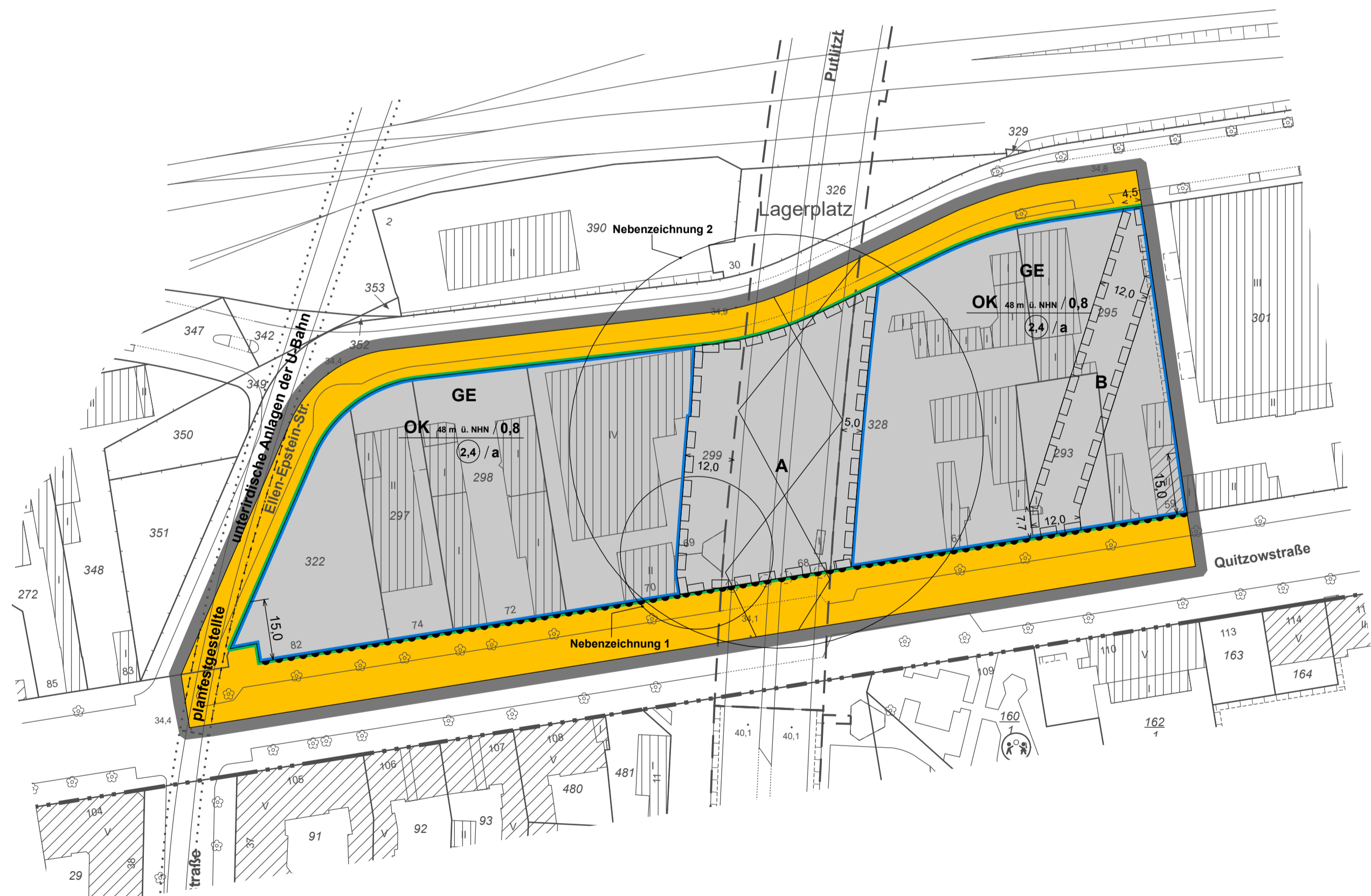
Nachrichtliche Übernahme

Unter der Ellen-Epstein-Straße befindet sich im Abschnitt zwischen der Einmündung der Erna-Samuel-Straße im Norden und ihrer Einmündung in die Quitzowstraße im Süden die planfestgestellte U-Bahn-Anlage der Linie U9.

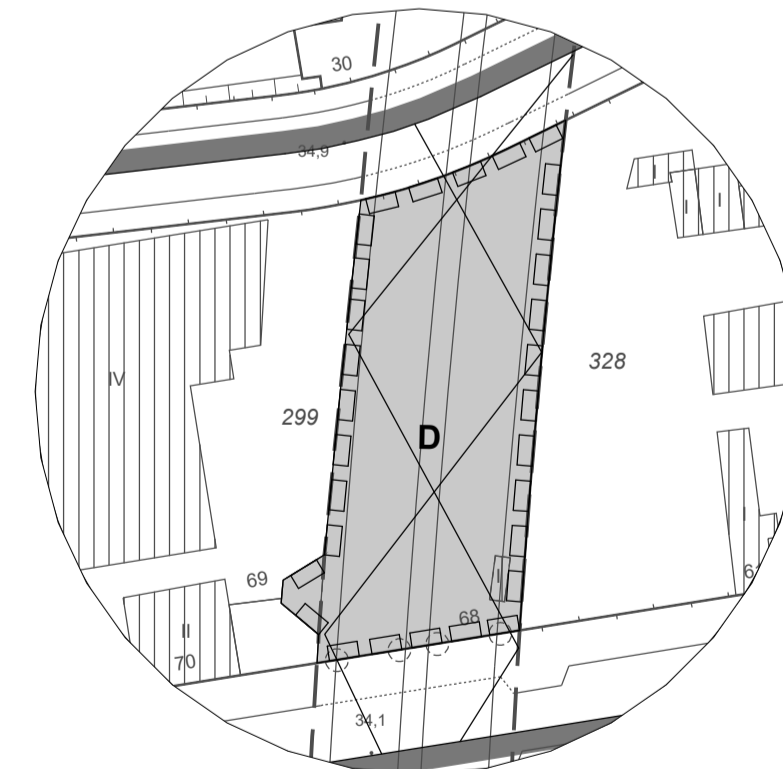
Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 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 !



Nebenzzeichnung 1: Null-Ebene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Nebenzzeichnung 2: Brücke Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Bebauungsplan II-187

für die Grundstücke Quitzowstraße 59, 61, 68, 69, 70, 72, 74 und 82 und Teilflächen der Quitzow- und der Ellen-Epstein-Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Table with multiple columns and rows detailing symbols and codes for various planning elements: Kleinteilungsgebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkefährflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, Flächen für Wasserflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Umgrenzungen von Flächen, Sonstige Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Eintragungen als Vorschlag, Planunterlage.

Berlin, den 02.12.2020

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Laduch

Fachbereichsleiterin Stadtplanung