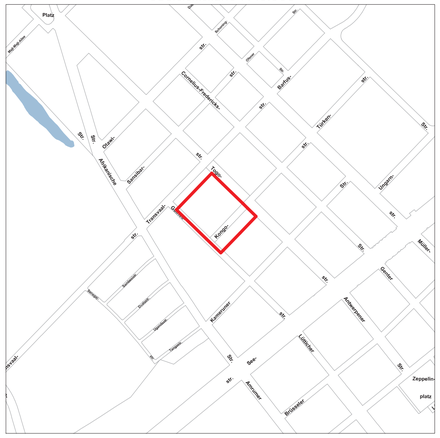
Übersichtskarte 1 : 10.000



12. ...

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
2. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 45% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
3. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auf den Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen je angefangenen 100 m² 10 Sträucher der im Anhang der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss im Durchschnitt 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung.
4. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Grundstücke innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Schulzentrum" Bestandteil der Berliner Denkmalliste (Objektnummer 09030296).

Hinweise

1. Die Einteilung der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Planunterlage: ALKIS, Stand [September 2022] mit Ergänzungen [ÖbVI XYZ], Stand [Mai 2023]

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

1-127

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

BERLIN

Bebauungsplan 1-127

Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

für die Grundstücke zwischen Togostraße und Guineastraße beidseitig der Kongostraße und die Kongostraße zwischen Togostraße und Guineastraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Geschossflächenzahl (0,7) / Grundflächenzahl (0,4)
- als Höchstmaß (0,7) / Zahl der Vollgeschosse
- Flächen für den Gemeinbedarf / als Höchstmaß (III)
  - z. B. JUGENDFREIZEITHEIM / offene Bauweise (o)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z. B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z. B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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.

Planunterlage

- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- unterirdisches Gebäude
- Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
- Brücke
- Grünanlage
- Gewässer
- Mauer
- Laubbaum / Nadelbaum

- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- 60,36 / Flur 001 — Flurstücksnummer / Flurnummer
- 49/4 — Grundstücksnummer
- 35,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

VORENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 31.10.2025

Berlin, den …	Berlin, den …	Berlin, den …
Bezirksamt … von Berlin Abteilung Stadtentwicklung … Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Bezirksamt … von Berlin Abteilung Stadtentwicklung …	Bezirksamt … von Berlin Abteilung Stadtentwicklung … Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
(Name/Unterschrift) Fachbereichsleitung Vermessung	(Name/Unterschrift) Bezirksstadträtin/ Bezirksstadtrat	(Name/Unterschrift) Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom … wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom … wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich erneut im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

(Name / Unterschrift)
Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin

(Name/Unterschrift) Bezirksbürgermeisterin/Bezirksbürgermeister	(Name/Unterschrift) Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am … im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. … verkündet worden.