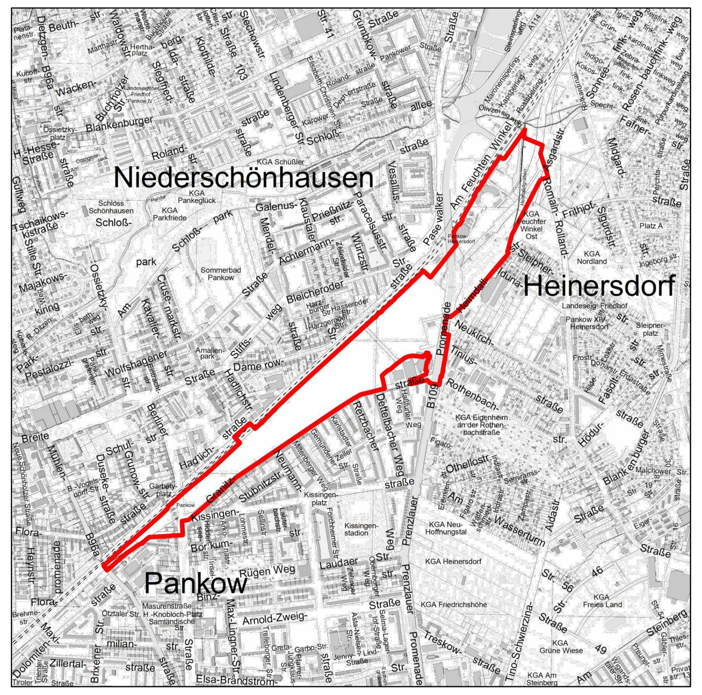
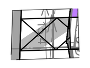
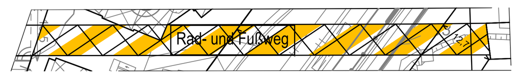
Übersichtskarte 1:20.000



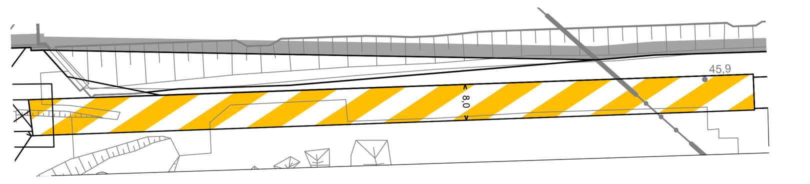
Nebenzeichnung 1:
Führung des Rad- und Fußwegs auf einer Brücke
über die Mühlenstraße.



Nebenzeichnung 2:
Führung des Rad- und Fußwegs auf einer Brücke
über die Berliner Straße.



Nebenzeichnung 3:
Führung des Rad- und Fußwegs oberhalb
des 1. Vollgeschosses des sonstigen
Sondergebietes SO1



Bebauungsplan 3-60

„Pankower Tor“

für das Gelände
südöstlich der Bahnstrecke 6081 Berlin - Stralsund (Stettiner Bahn), westlich des Heimdallgrabens, südlich der verlängerten Haupterschließung der Kleingartenanlage Dreieck Nord („Wiesenstraße“), westlich der verlängerten Romain-Rolland-Straße und der Haupterschließung der Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost („Hauptstraße“), nordwestlich des Heimdallgrabens, der Heimdallstraße, der Prenzlauer Promenade, den Grundstücksgrenzen der Granitzstraße 55-57, der Granitzstraße, westlich der Berliner Straße, nördlich der Grundstücksgrenzen der Berliner Straße 18, 19, 19A, 21A und der Mühlenstraße 62 und 67 und östlich der Mühlenstraße sowie eine Teilfläche der Stettiner Bahn zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße und zwischen den Grundstücken Hadlichstraße 6 und 18 (Flurstück 196, Flur 160, Gemarkung Pankow) im Bezirk Pankow, Ortsteile Pankow und Heinersdorf

Blatt 1 von 2 Blättern

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im urbanen Gebiet ist die in § 6a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

2. Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Büroquartier mit großflächigem Einzelhandel“ dient vorwiegend dem Wohnen, der Büronutzung sowie dem Einzelhandel. Zulässig sind:
   a) Wohnen
   b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   c) Schank- und Speisewirtschaften
   d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   f) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
   g) großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, auch in Form eines Einkaufszentrums.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

4. Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Weitere Arten der Nutzung

8. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

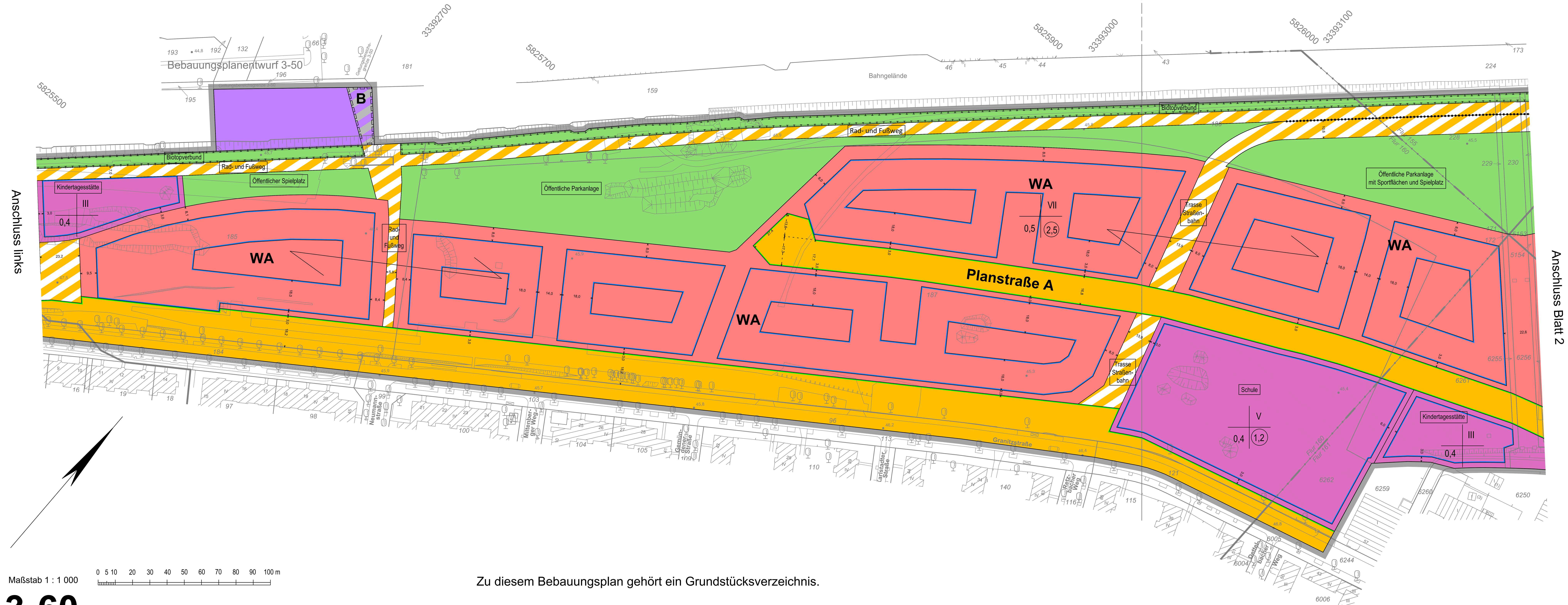
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. In der Fläche F1-F2-F3-F4-F1 ist innerhalb der Grünfläche "öffentliche Parkanlage" und innerhalb des Rad- und Fußwegs die Errichtung eines Fahrradparkhauses zulässig.

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweis: Innerhalb der Fläche P1 befinden sich ein U-Bahneingang zum S- und U-Bahnhof Pankow.

Entwurf
Noch nicht rechtsverbindlich!



Maßstab 1 : 1 000

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

3-60
Blatt 1

Planunterlage: ALKIS mit zusätzlichen Eintragungen
Stand: Januar 2021

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
Urbane Gebiete	(§ 6a BauNVO)	MU
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
	z.B.	UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B.	WR 2 Wo
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.	3,0
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III - V
zwingend	z.B.	V
Offene Bauweise		o
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 53,5 m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend	z.B.	OK 124,5 m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen		

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; z. B. öffentliche Parkfläche (P); z.B. FUSSGÄNGERBEREICH; Private Verkehrsfläche; Straßenbegrenzungslinie; Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite); Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite); Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken z.B. UMSPANNWERK; z.B. Gasdruckregler G; z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen; Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft; Fläche für Wald; Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen; Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung; Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen; Umgrenzung von Flächen für die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen; Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL; Sichtfläche; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga 1, mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (GGa 1, mit Angabe der Geschosse)

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen; Arkade; Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4; Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen (Ga 3 St, mit Angabe der Geschosse), Tiefgaragen (TGa 1, mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa 1, mit Angabe der Geschosse), Gemeinschaftsanlagen (GAnl)

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet (N); Landschaftsschutzgebiet (L); Naturdenkmal (N.D.); Geschützter Landschaftsbestandteil (LB); Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D); Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D); Erhaltungsbereich (E); Wasserfläche; Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW); Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr; Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Bahnanlage; auch Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude; Stellplatz (St); Garage z.B. Ga 1; Tiefgarage z.B. TGa 1; Kinderspielplatz (K); Hochstraße; Tiefstraße; Brücke; Industriebahn (in Aussicht genommen); Rad- und Fußweg (in Aussicht genommen)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planunterlage

Wohngebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt); Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe; Gebäude für öffentliche Zwecke; Gebäude unter der Erdoberfläche (mit Geschosszahl); Brücke; Gewässer z.B. Teich; Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN (35,4); Laubbaum; Nadelbaum; Naturdenkmal (Laub-; Nadelbaum); Schornstein; Zaun; Hecke; Hochspannungsmast; Landesgrenze (Bundesland); Bezirksgrenze; Ortsteilgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, 96/9; Flur 10; Grundstücksnummer z.B. 49A; Mauer; Stützmauer; Bordkante; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Fachbereich Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter — Bezirksstadtrat — Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

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