

für das Gelände zwischen

Heidestraße, Nordhafen, Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und Invalidenstraße mit Ausnahme der Flurstücke 301 (hinter dem Hamburger Bahnhof), 319, 320, 321 und 322 (ehemaliges Grundstück Heidestraße 14), sowie für Abschnitte des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals und eine Teilfläche der Heidestraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit und Mitte

(Blatt 1 von 2 Blättern)

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

1.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 5.1, MI 5.2 und MI 6 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer bis zu 20,0 m betragenden Tiefe hinter den straßenseitigen Baulinien entlang der Heidestraße und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. In den Teilflächen des Kerngebietes MK 1 und MK 2.2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 Im Kerngebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Im Kerngebiet und im Mischgebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Im Mischgebiet können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden.

1.6 Das Sondergebiet „Kunst und Kultur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Museen- und Ausstellungsanlagen. Zulässig sind:

- 1. Ausstellungsgebäude und -flächen.
2. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Veranstaltungs- und Vorführräume.
3. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen.
4. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Werkstätten, Lager, Technik und Service, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Einzelhandelsbetriebe sowie 6. Schank- und Speisewerkstätten.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise 10 Stellplätze zugelassen werden.

1.7 Im Mischgebiet MI 5.1 können Wohnungen im 1. bis 6. Vollgeschoss zwischen den Punkten X1 und X9 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 Im Mischgebiet MI 5.2 können Wohnungen im 1. bis 6. Vollgeschoss zwischen den Punkten X8 und X12 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Wohn- und Mischgebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf, im Sondergebiet, im Mischgebiet MI 4 sowie für den bis zu dreizehnstöckigen Gebäudeteil im Kerngebiet MK 2.1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.3 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Antennen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsbofährten oder Antennen zur Nutzung der Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der baulineal/baugrenze zurücktreten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die zulässige Grundfläche in den Mischgebieten darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, z.B. für architektonische Gliederungen, Terrassen und Loggien bis zu 2,0 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern ihr Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

4.1 In allen Baugruben sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

4.2 Auf der privaten Verkehrsfläche sind bis zu 50 Stellplätze zulässig.

5. Immissionschutz

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtraumräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und sonstigen Räumen u.ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldrämmmaß (R_w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U3 und U4, im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten V3 und V4 und im Mischgebiet MI 5.1 zwischen den Punkten X3 und X4.

5.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldrämmmaß (R_w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U3 und U4, im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten V3 und V4, im Mischgebiet MI 5.1 zwischen den Punkten X3 und X4 und im Kerngebiet zwischen den Punkten Z1 und Z2.

5.3 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldrämmmaß (R_w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U3 und U4, im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten V3 und V4, im Mischgebiet MI 5.1 zwischen den Punkten X3 und X4 und im Kerngebiet zwischen den Punkten Z1 und Z2.

5.4 Zum Schutz vor Lärm müssen in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5.1 in Gebäuden mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zu einem Blockinnenbereich orientiert ist, mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

5.5 Im Mischgebiet MI 6 muss zwischen den Punkten Y1, Y2, Y3 und Y4 mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zu einer der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandt sein.

5.6 Im Mischgebiet MI 6 muss zwischen den Punkten Y1, Y2, Y3 und Y4 mit Ausnahme der Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die nicht zu einer der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite orientiert ist, mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandt sein.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1/Wohngebiet WA 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1/Wohngebiet WA 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1/Wohngebiet WA 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1/Wohngebiet WA 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

205 dB entlang der Außenwände im Mischgebiet MI 1/Wohngebiet WA 1 zwischen den Punkten U1 und U2 sowie zwischen den Punkten U5 und U6 sowie zwischen den Punkten U7 und U8, im Mischgebiet MI 2/Wohngebiet WA 2 zwischen den Punkten V1 und V2 sowie zwischen den Punkten V5 und V6, im Mischgebiet MI 3 zwischen den Punkten W1 und W2 sowie zwischen den Punkten W3 und W4 sowie zwischen den Punkten W5 und W6.

Anschluss Blatt 2

Hiermit wird beauftragt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 1-62b, festgesetzt am 08.07.2016, übereinstimmt.

Berlin, den 01.08.2016
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung - Stadtwirtschaftsamt
FB Katscher und Vermessung

Esner
Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 28.09.2015, geändert am 29.06.2016 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zeichenerklärung
Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

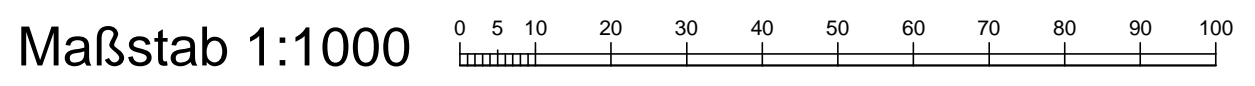
Nachrichtliche Übernahmen
Wasserfläche (Bundwasserstraßen)
Landesverkehrsflächen
Öffentliche Grünflächen

Die vorhandene Zeichenerklärung enthält gebrauchte Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2011 (BGBl. I S. 1464) und die Planbereichsverordnung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 6) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 13.01.2015
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
für die Abteilung III
Stadtwirtschaftsamt Mitte
Fachbereich Katscher und Vermessung

Berlin, den 01.07.2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II
Kühne
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 öffentlich ausgestellt und hat mit Dekret vom 28.09.2015 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 10.12.2015 erhalten.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand Oktober 2014 Koordinatensystem Söldner Berlin Netz 88