

Übersichtskarte 1 : 10.000
 Bebauungsplan IV-45
 1-64a VE
 festgesetzt am 10.04.2018

Bebauungsplan III-121
 festgesetzt am 15.03.1977

Bebauungsplan III-146
 festgesetzt am 03.09.1979

Bebauungsplan III-119
 festgesetzt am 04.01.1980

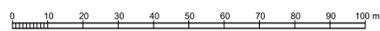
Bebauungsplan III-237a
 festgesetzt am 25.10.2005

Bebauungsplan III-121
 festgesetzt am 15.03.1977

Bebauungsplan III-119
 festgesetzt am 04.01.1980

3-64

Maßstab 1 : 1.000



N

3-64

3-64

3-64

3-64

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 3-64, festgesetzt am 06.11.2023, übereinstimmt.

Berlin, den 25.01.2024

Ruth
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Das Deckblatt vom 10.05.2022 wurde in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
 Berlin, den 2.9.2019

Ruth
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Flurkarte (ALK / ALKIS) 1:1.000, Stand: August 2019
 und Ortsvergleich ÖbV1 Zech + Ruth, Stand Juni 2016
 Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften
 Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB			
Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	
SO 1	65	50	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB					
Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)					
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$	
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)	
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)	
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)	
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)	
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)	
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

2. Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften
 Ausnahmsweise können Räume für die Parkverwaltung mit insgesamt maximal 200 m² Geschossfläche zugelassen werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB			
Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	
SO 2	66	51	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB					
Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)					
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$	
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)	
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)	
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)	
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)	
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)	
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

3. Als zulässige Grundfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Die zulässige Grundfläche in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes SO 2.

Weitere Arten der Nutzung

6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sowie zwischen den Punkten c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.

Sonstige Festsetzungen

8. Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkkulturzentrum“, „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Die Fläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10. Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ zu belasten.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

Der Gleimtunnel, der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste verzeichnet.

Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbellener Platz 4, 10707 Berlin) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bebauungsplan 3-64

für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 5 bis zur Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet	WR	Grundfläche	GR
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	GG
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	GH
Dorfgebiet	WD	als Mindest- und Höchstmaß	GM
Mischgebiet	MI	zweigeteilt	MO
Urbane Gebiete	MU	Offene Bauweise	OB
Kerngebiet	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	OE
Gewerbegebiet	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	OF
Industriegebiet	GI	Nur Hausgruppen zulässig	OG
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	OH
Sonstiges Sondergebiet	SO	Geschlossene Bauweise	OI
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG
			OH
			OI
			OJ
			OK
			OL
			OM
			ON
			OO
			OP
			OQ
			OR
			OS
			OT
			OU
			OV
			OW
			OX
			OY
			OZ
			OA
			OB
			OC
			OD
			OE
			OF
			OG