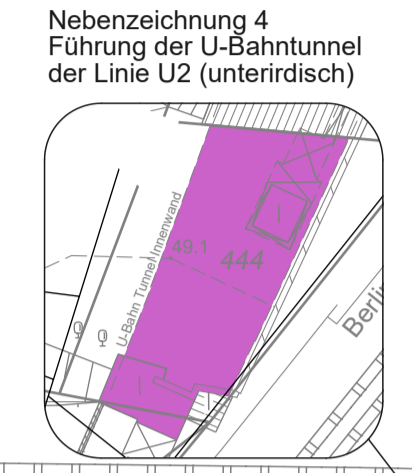


Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ (Blatt 1 von 3 Blättern)

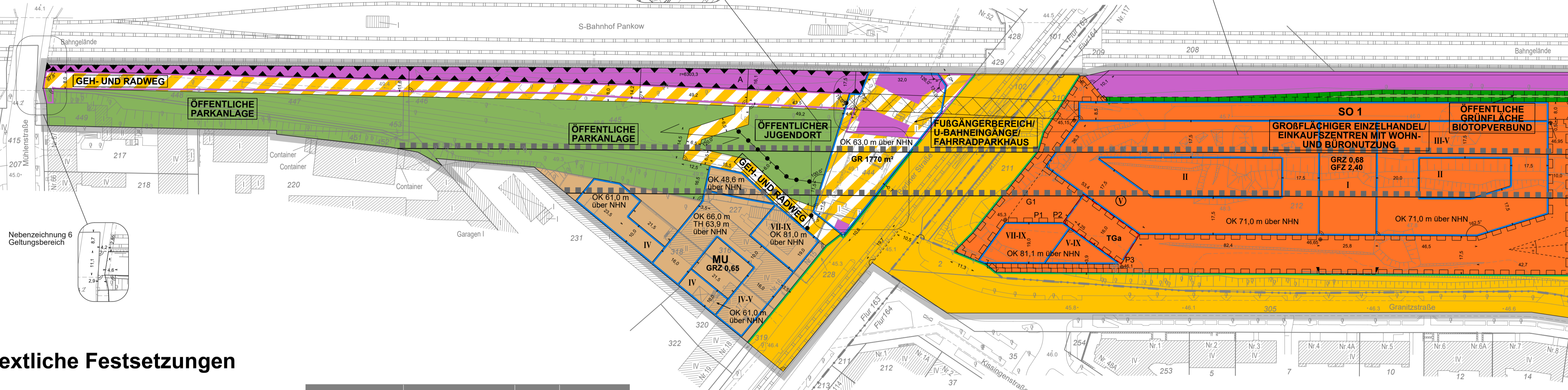
Bezirk Pankow, Ortsteile Pankow und Heinersdorf

für das Gelände südöstlich der Bahnstrecke 6081 Berlin-Stralsund (Stettiner Bahn), westlich der Heinersdorfer Brücke (Teil der Bundesautobahn 114) und der Prenzlauer Promenade, nordwestlich der Zufahrt zu den Grundstücken 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 verlängerter Paracelsusstraße (Flurstück 196, Flur 160, Gemarkung Pankow)

Nebenzzeichnung 1 Führung des Rad- und Fußwegs auf einer Brücke über die Berliner Straße sowie Führung des Rad- und Fußwegs oberhalb des 1. Vollgeschosses des sonstigen Sondergebietes SO 1



Nebenzzeichnung 4 Führung der U-Bahn (unterirdisch)



Anschluss Blatt 2

Zeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
MU	Urbanes Gebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GEF	eingeschränktes Gewerbegebiet	III	als Höchstmaß
SO	Sonstiges Sondergebiet	III-V	als Mindest- und Höchstmaß
SO 1	z.B. GROSFLÄCHIGER MOBELEINZELHANDEL	zwingend	
SO 2	Baugrenze	0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GEF	Tiefgaragen/Garagen	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
MU	Flächen für den Gemeinbedarf	OK 124,5 m über NNH	Oberkante als Höchstmaß
	z.B. KINDERTAGESSTÄTTE 1	OK 116,0 m bis 124,5 m über NNH	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß
		OK 49,3	Brückenunterkante in Straßenmitte als Mindestmaß (in Meter über NNH) z.B.

Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Bereich für Ein- und Ausfahrten
- öffentliche Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Unterfanerung
- Brücke
- Umgrenzung der Fläche für Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehren zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Festsetzung Höhenlage des Geländes/Gehwegs (in Meter über NNH) z.B.

Nachrichtliche Übernahmen

- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Fläche Autobahn
- Bahnanlage
- Autobahn Anbauverbotszone (40 m)
- Autobahn Anbauverbotszone (100 m)
- Erschütterungen gemäß Hinweis 6 Absatz
- Zulässigkeit nach textlicher Festsetzung Nr. 29

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die 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. I Nr. 170) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

- Im urbanen Gebiet MU ist die in § 6a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.
- Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren), dem Wohnen und der Büronutzung.

Zulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 20.000 m²
 - Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Einzelhandelskonzentration SO 1 in m²
Drogerie/Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel	freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	1.600
	medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)	52.32	
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften	Drogeriewaren, Kosmetik/Parfümerie (inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	52.33 aus 52.49.9	800
	Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	52.47	
	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren aus dieser Unterklasse zusätzlich: Organisationsmittel für Bürozwecke	aus 52.49.9	

Planunterlagen: ALKIS Berlin, Januar 2026, ergänzt durch örtl. Messung ÖbVI Jörg Biermann, April 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

3-60a

Maßstab 1:1.000

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Einzelhandelskonzentration SO 1 in m²
Zentrenrelevante Sortimente			
Zoo-/Heimtierbedarf	Zoo-/Heimtierbedarf (inkl. lebende Tiere)	52.49.2	1.000
Blumen/Tropfpflanzen (Indoor)	Blumen/Tropfpflanzen (Indoor), (inkl. Blumentöpfe)	aus 52.49.1	300
Bekleidung	Bekleidung	52.42	6.000
Schuhe/Lederwaren	Schuhe/Lederwaren	52.43	1.000
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 52.44.4	560
Spielwaren	Spielwaren	52.48.6	500
Spielwaren, Musikinstrumente/Musikalien	Musikinstrumente/Musikalien	52.49.3	
Sportartikel, Fahrräder, Camping	Fahreräder und Zubehör	52.49.7	2.450
	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)	52.49.8	1.200
	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 52.49.9	
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	52.44.6	200
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	52.48.2	
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	200
	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 52.45.1	

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Einzelhandelskonzentration SO 1 in m²
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	52.45.2	1.600
	Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software	52.49.5 52.49.6	
Foto, Optik	Augenoptik	52.49.3	400
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	52.49.4	500
Uhren, Schmuck	Uhren/Edelmetallwaren/Schmuck	52.48.5	300

Darüber hinaus ist, unter Beachtung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m², der Einzelhandel mit nach Maßgabe der Berliner Liste nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wobei auf das einzelne nicht zentrenrelevante Sortiment maximal 3.000 m² Verkaufsflächen entfallen dürfen.

- Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzehandel“ dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Möbel.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe für das unter a) und b) genannte Warensortiment. Im Sondergebiet SO 2 ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 45.000 m² beschränkt.

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Fachmarkttagglomeration Möbel SO 2 in m²
a) Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Möbel	Wohnmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel inkl. Campingmöbel	52.44.1 aus 52.49.9 aus 52.44.3	40.000
Teppiche/Bodenbeläge	Teppiche, Bodenbeläge	52.48.1	2.000

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr.	Verkaufsflächenobergrenze Fachmarkttagglomeration Möbel SO 2 in m²
b) Zentrenrelevante (Rand) Sortimente			
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 52.44.4	1.040
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	Bettwaren	aus 52.41.1	
	Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	aus 52.41.1 52.41.2 52.44.7	1.600
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	52.44.6	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	52.48.2	800
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	650
	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 52.45.1	

Die unter b) benannten zentrenrelevanten Randsortimente dürfen innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

Die vermessungstechnische und legenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, 28.05.2026

Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Fachbereich Stadtplanung

28.05.2026
B e c h t l e r
Bezirksstadtrat

28.05.2026
T h i e r b a c h
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

Amsteller

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

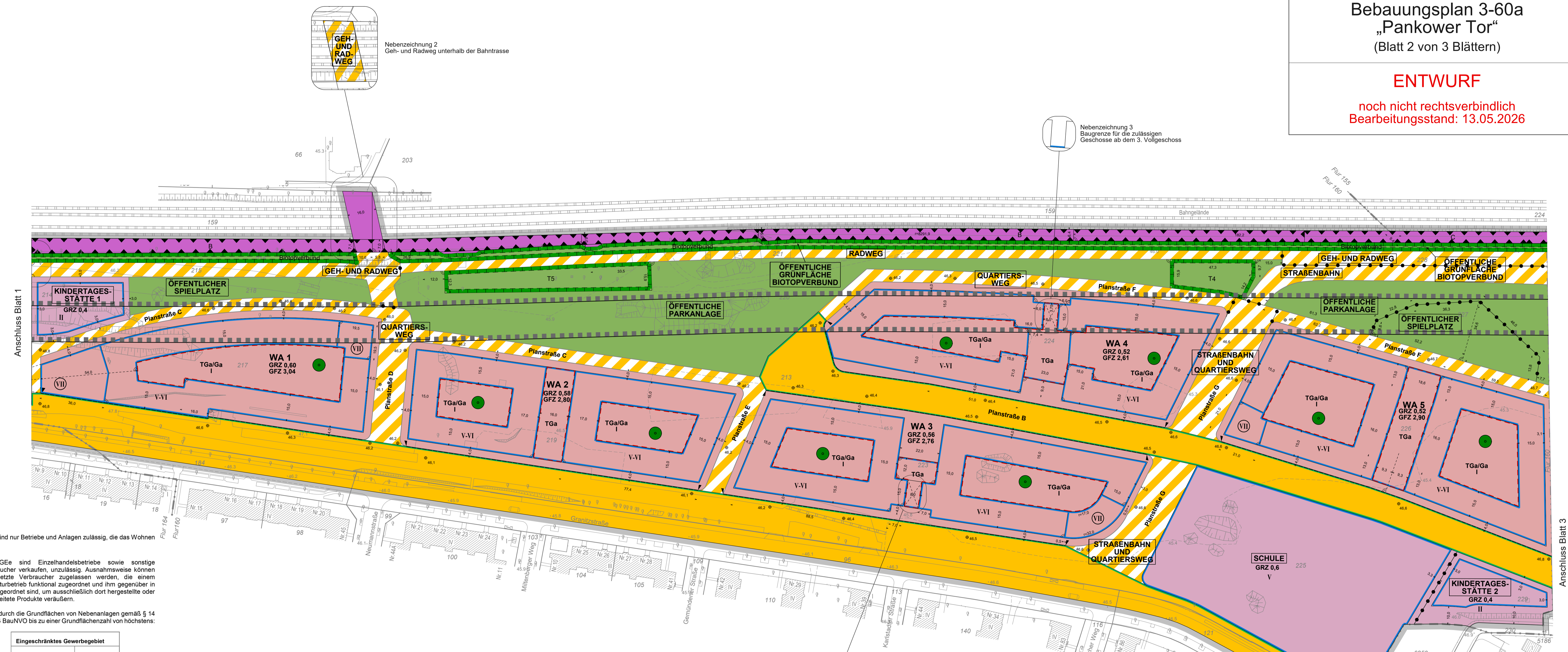
Ausgefertigt: Berlin, den

Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

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



- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußern.
- In folgendem Gebiet darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Urbanes Gebiet		Eingeschränktes Gewerbegebiet	
MU	0,80	GEe	0,70
Allgemeines Wohngebiet		Sonstiges Sondergebiet	
WA 1	0,90	SO 1	0,80
WA 2	0,85	SO 2	0,80
WA 3	0,88	Gemeinbedarfsfläche	
WA 4	0,87	Kindertagesstätte 1	0,70
WA 5	0,86	Kindertagesstätte 2	0,60
WA 6	0,88	Schule	0,80

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe unzulässig.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Auf die zulässige Geschossfläche von Gebäuden gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Geschossfläche von oberirdischen Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht anzurechnen.
- Innerhalb der unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung TGA sind bauliche Anlagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind innerhalb der als mindestens V- bis maximal VI-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 18,7 m und maximal 24,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sind innerhalb der zwingend als VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 24,8 m und maximal 27,45 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren.
- In den Baugebieten MU, WA 1 bis WA 6, SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 0,55 m zugelassen werden, wenn die Anlage um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt ist.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre maximale Höhe darf 97 m über NHN nicht überschreiten.
- Die Überschreitung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten ist für die Errichtung von eingeschossigen Eingangsbauwerken auf einer Länge von 5 Metern und in einer Tiefe von 2 Metern zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzelne Stellplätze als bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrweg zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- In den Gemeinbedarfsflächen ist pro Baugrundstück je angefangener 200 m² gemäß dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach textlicher Festsetzung von 7 nicht bebaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind in den festgesetzten Baumpflanzstandorten Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vom festgesetzten Anpflanzstandort der Bäume kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Radius von maximal 5 m um den festgesetzten Baumpflanzstandort nicht überschritten wird.
- Im Urbanen Gebiet MU, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist je Baugrundstück pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 50 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist pro angefangener 130 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist zur Gliederung von Stellplatzanlagen im SO 2 pro angefangenen 6 Stellplätze mindestens ein Laubbäum mit gleichem Mindeststammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume pro angefangener 130 m² können auf die zu pflanzenden Bäume pro angefangenen 6 Stellplätze angerechnet werden. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

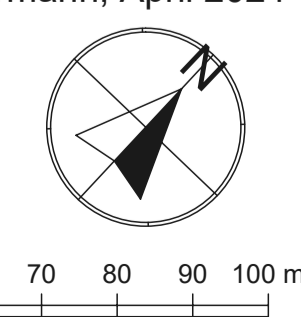
Davon sind 21 % mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die extensiv begrüneten Dachflächen sind mit den Biotopelementen Steinhaufen und Totholzhaufen zu strukturieren. Je 20 m² extensiver Gründachfläche ist ein Biotopelement anzulegen. Weitere 79 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen, wobei der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 8 cm betragen muss. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Planunterlagen: ALKIS Berlin, Januar 2026, ergänzt durch örtl. Messung ÖbVI Jörg Biermann, April 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

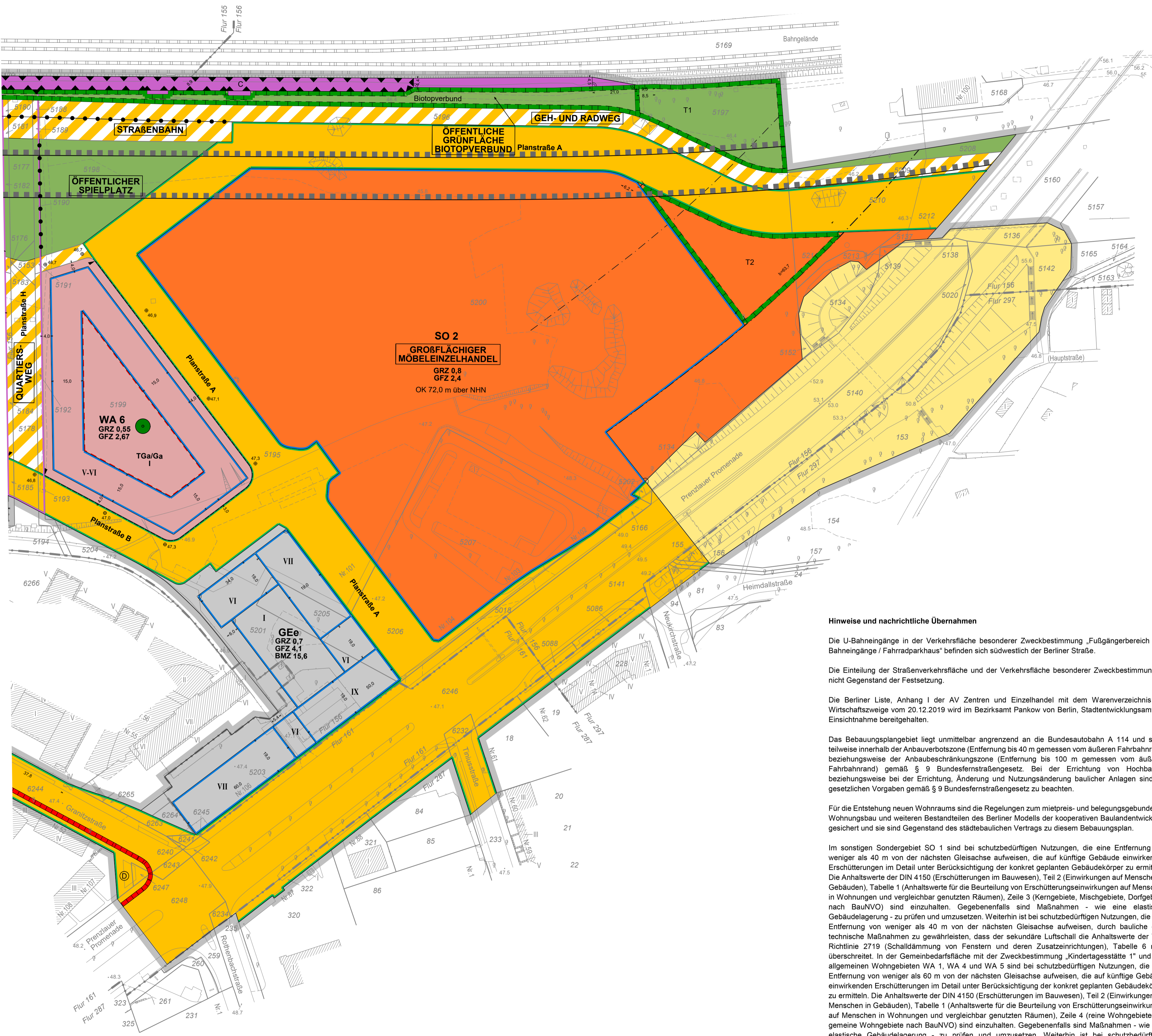
3-60a

Maßstab 1:1.000



- Die Dachflächen im urbanen Gebiet MU, sonstigen Sondergebiet SO 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, den Gemeinbedarfsfächen und allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind als Retentionsdächer herzustellen. Mindestens 40 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen. Der durchzurbaubare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Buchgrundstück Berliner Straße 16 (Gemarkung Pankow, Flur 163, Flurstück 316).
 - Die Maßnahmenflächen „Biotopverbund“ sowie die Fläche T1 sind als trocken-magere, halboffene Vegetationsfläche zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. 80 % der Fläche sind als Mosaik der Habitatslemente Sandwall, Sandflächen ohne Initialsaat, Reisig- und Steinhäufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühspekt sowie Strauch(gruppe) herzurichten. Bis zu einem Flächenanteil von 20 % sind andere Biotope zulässig.
 - Die Fläche T2 ist als wechselfeuchter, gehölzfreier Vegetationsstandort auszubilden, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Eine Einleitung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist zulässig.
 - Innerhalb der Fläche T4 ist eine Fläche von mindestens 650 m² als extensive Wiese durch Ansaat mit einem dem Standort angepassten Saatgutmischung zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Innerhalb der Fläche T5 ist eine Fläche von mindestens 970 m² durch Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher, die ergänzende Pflanzung von Gehölzen und Zulassung der Sukzession von Pionierbaumarten zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Anlage von Wegen innerhalb der Maßnahmenflächen T4 und T5 ist zulässig, sofern gewährleistet wird, dass die genannten Flächengrößen zusammenhängend hergestellt werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Baugrenzen zu mindestens 70 % gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind mindestens 30 % der Dachflächen von Tiefgaragen und Garagengeschossen zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Dachflächen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Auf der Fläche A ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.
Auf der Fläche B ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.
Auf der Fläche C ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.
- Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D/LR von mindestens 25 dB aufweisen und sind bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch geeignete Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass tagsüber ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
 - Im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO1 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Berliner Straße und Granitzstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen, bei denen sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.
Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.
 - 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.
 - An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten P1-P2-P3 bezogen auf die zulässige maximale Traufhöhe baulicher Anlagen unter Einschränkung des ansonsten geltenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin gebaut werden.
 - In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Errichtung von Zufahrten und Anlieferungsbereichen in Asphalt- bzw. Betonbauweise ist zulässig.
 - Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6 sind Ein- und Ausfahrten außerhalb des gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiches unzulässig.

Anschluss Blatt 2



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die U-Bahneingänge in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ befinden sich südwestlich der Berliner Straße.

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

Die Berliner Liste, Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel mit dem Warenverzeichnis der Wirtschaftszweige vom 20.12.2019 wird im Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

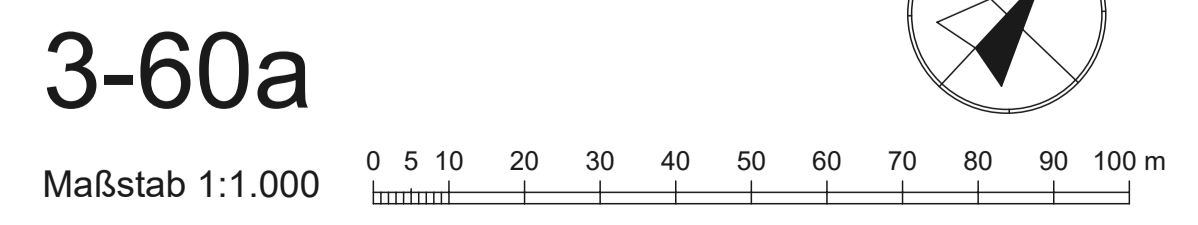
Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A 114 und somit teilweise innerhalb der Anbauverbotszone (Entfernung bis 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) beziehungsweise der Anbaubeschränkungzone (Entfernung bis 100 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz. Bei der Errichtung von Hochbauten beziehungsweise bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

Für die Entstehung neuen Wohnraums sind die Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gesichert und sie sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 40 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln. Die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 3 (Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete nach BauNVO) sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen - wie eine elastische Gebäudelagerung - zu prüfen und umzusetzen. Weiterhin ist bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 40 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, durch bauliche oder technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 6 nicht überschreitet. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte 1“ und den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 60 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln. Die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 4 (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen - wie eine elastische Gebäudelagerung - zu prüfen und umzusetzen. Weiterhin ist bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 60 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, durch bauliche oder technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 6 nicht überschreitet.

Planunterlagen: ALKIS Berlin, Januar 2026, ergänzt durch örtl. Messung ÖbVI Jörg Biermann, April 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, 28.05.2026
Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur