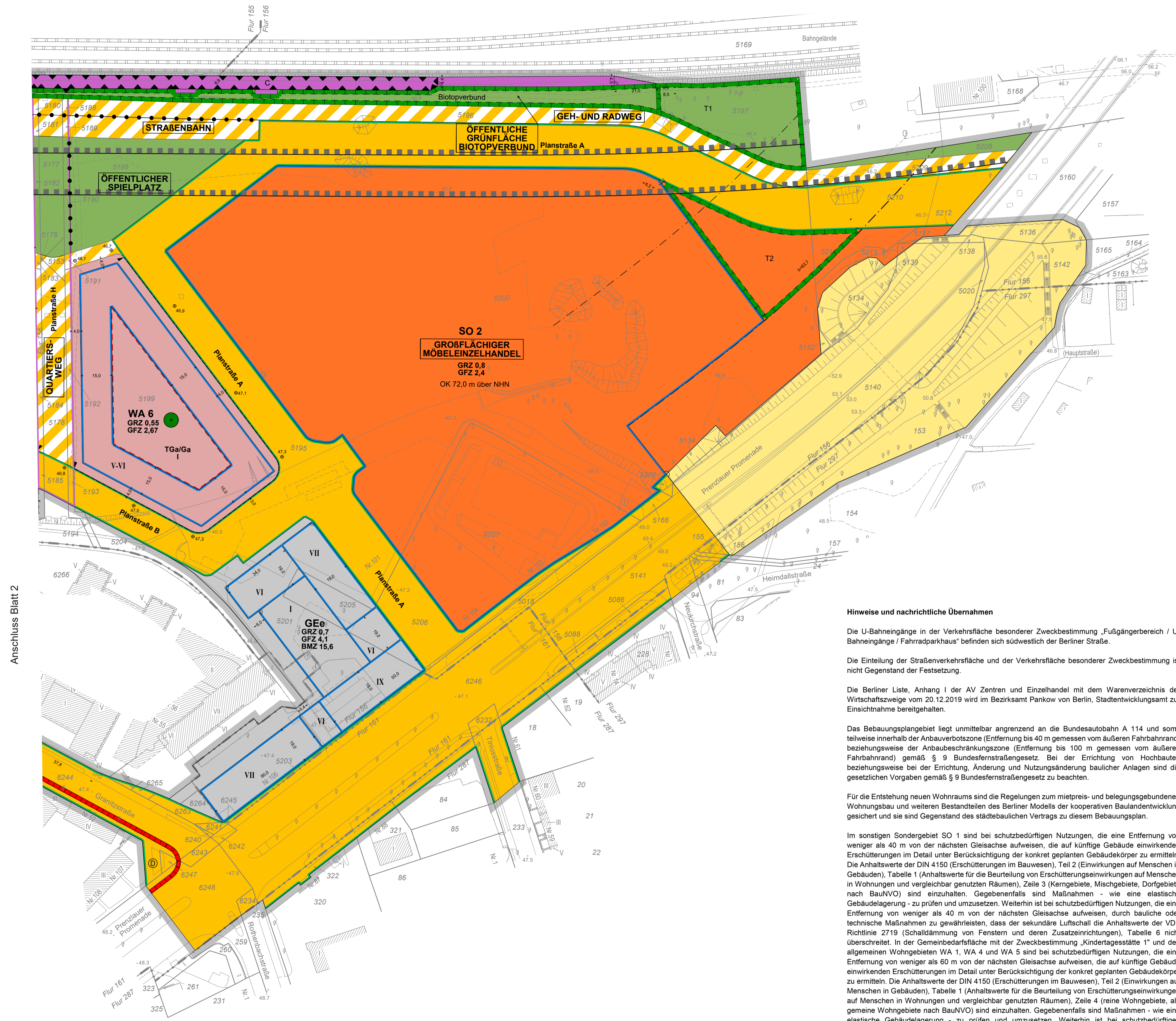


- Die Dachflächen im urbanen Gebiet MU, sonstigen Sondergebiet SO 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, den Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind als Retentionsdächer herzustellen. Mindestens 40 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen. Der durchzurubende 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 Habitatsysteme Sandwall, Sandflächen ohne Initialsaat, Reisig- und Steinhäufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühspektrum sowie Strauchgruppe 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 Anlieferbereichen 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.

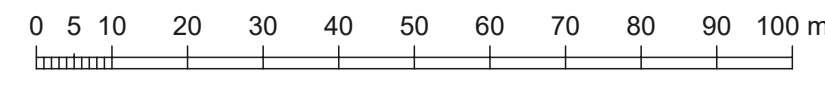
Für die Entstehung neuen Wohnraums sind die Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gesichert und sie sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

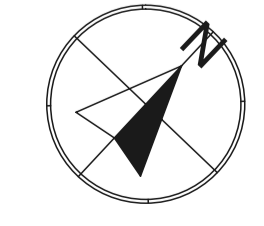
Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 40 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln. Die Anhaltswerte 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

3-60a

Maßstab 1:1.000 



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, 28.05.2026

Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur