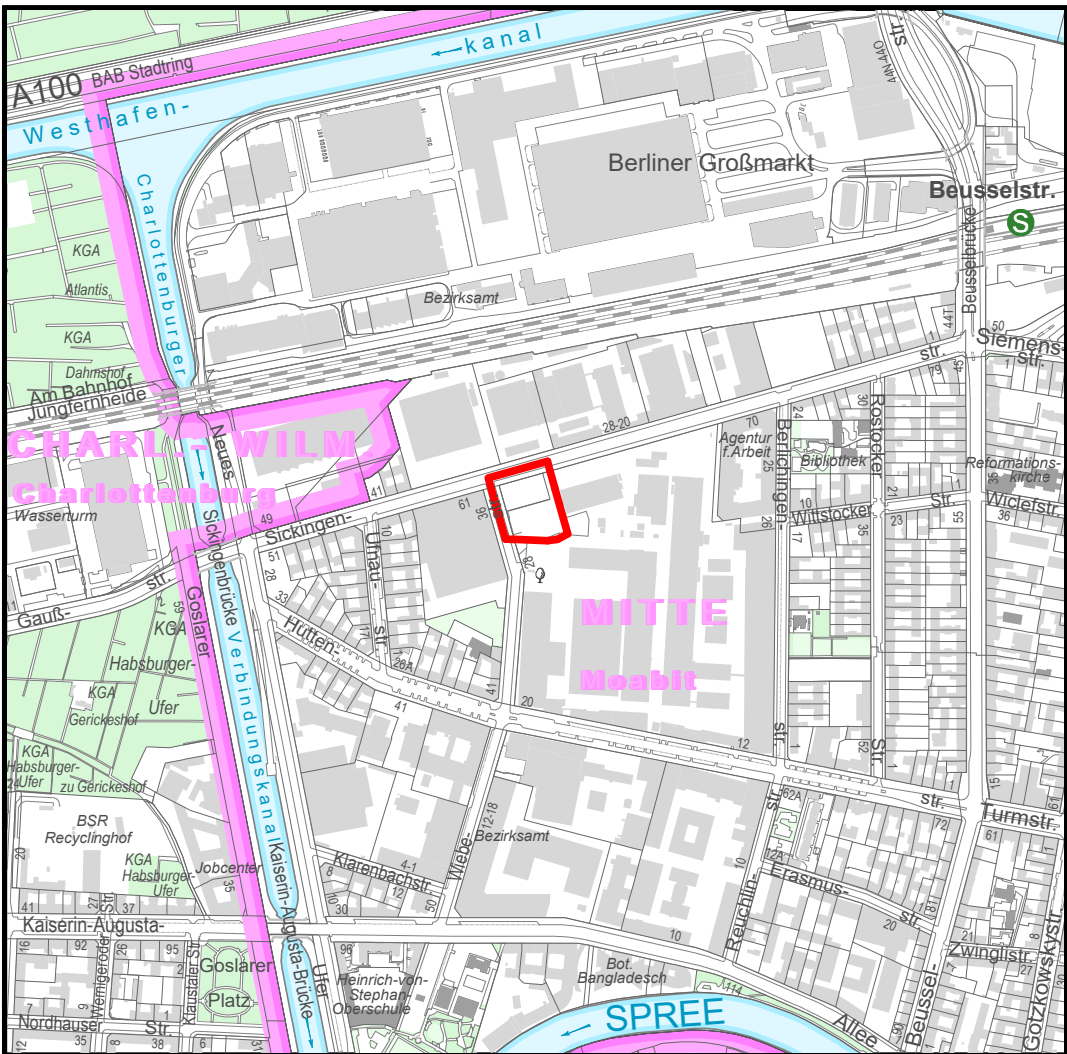


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet ist für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächen bis zu einer jeweiligen Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, zulässig. Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ist darüber hinaus noch eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,9 entspricht, zulässig.
- Für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen an den Fassaden zwischen den Punkten B1 und B2, A3 und A4 sowie C1 und C4 bis zu 4 m vor die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 6 m Breite aufweisen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
- Im Gewerbegebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten A1, A2, A3 und A4; B1 und B2; B1 und B4; B3 und B4; C1, C2 und C3; C1 und C4; D1 und D2; D3 und D4; D5 und D6; E1 und C3 sowie E2 und C3 bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
- Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch Schornsteine und technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 6 m überschritten werden, wenn diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, zurückbleiben. Eine Höhe von 108 m über NHN darf nicht überschritten werden.
- Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Gewerbelärm vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten. Durch diesen, den offenbaren Fenstern vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1990 (GMBl. S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, vor dem offenbaren Fenster nicht überschritten wird.
- 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 Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

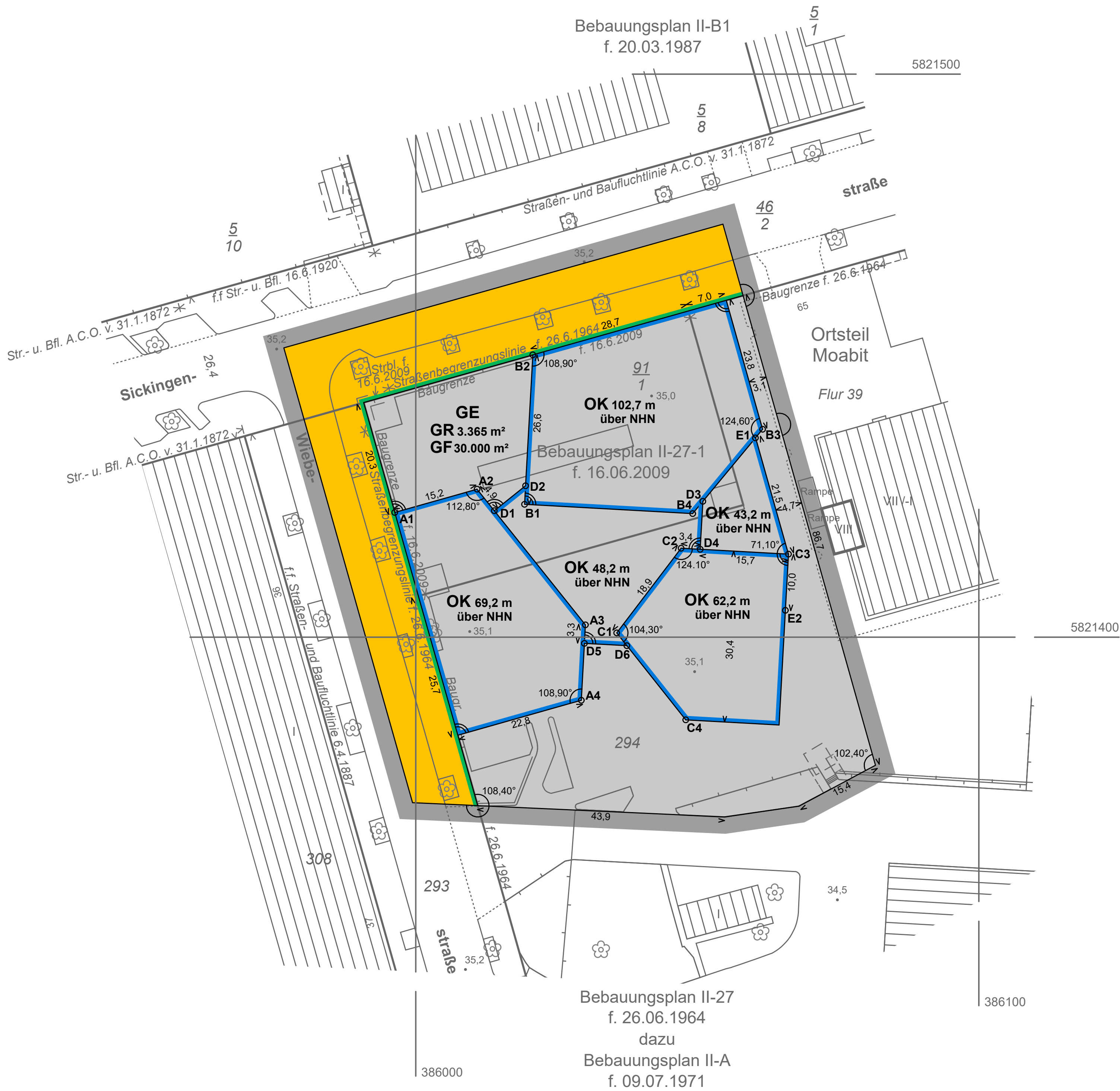
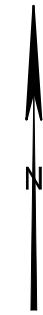
Hinweise

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-L10 „Moabiter Insel“ der am 27.03.1997 (GVBl. vom 12.04.1997, S.266) festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest. Die Einhaltung des Biotopflächenfaktors von 0,3 wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Planunterlage: ALKIS Berlin
Stand März 2026
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

1-124

Maßstab 1:500



BERLIN



Bebauungsplan 1-124

Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

für eine nordwestliche Teilfläche des Geländes zwischen
Sickingenstraße, Berlichingenstraße, Huttenstraße und
Wiebestraße

Zeichenerklärung

Der nachstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (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. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Gewerbegebiet	Baugrenze	OK c. B. 104,5 m über NHN	Baugrenze
GF c. 100 m²	Geschossfläche als Höchstmaß	Grundfläche	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante
GR c. 100 m²	Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen		Planunterlage	
Gebäude für öffentliche Zwecke		Landesgrenze (Bundesland)	
Wohngebäude		Bezirksgrenze	
Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe		Ortsgrenze	
unterirdisches Gebäude		Gemarkungsgrenze	
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse		Flurgrenze	
Brücke		Flurstücksgrenze	
Grünanlage		Flurstücksgrenze (Flur 001)	
Gewässer		Grundstücknummer	
Mauer		Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN	
geschützter Baum (BaumSchVO)		Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)	
		Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)	
		Zehn	
		Heide	

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 07.07.2026

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management

Berlin, den 29.04.2026 Berlin, den Berlin, den

Williamowski

Stadtentwicklungsamt
Fachbereichsleitung
Kataster und Vermessung

Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
Fachbereichsleitung
Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 29.04.2026 wurde in der Zeit vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 08.07.2026
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Giebel

Fachbereichsleitung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 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 Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeisterin Bezirksstadtrat

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