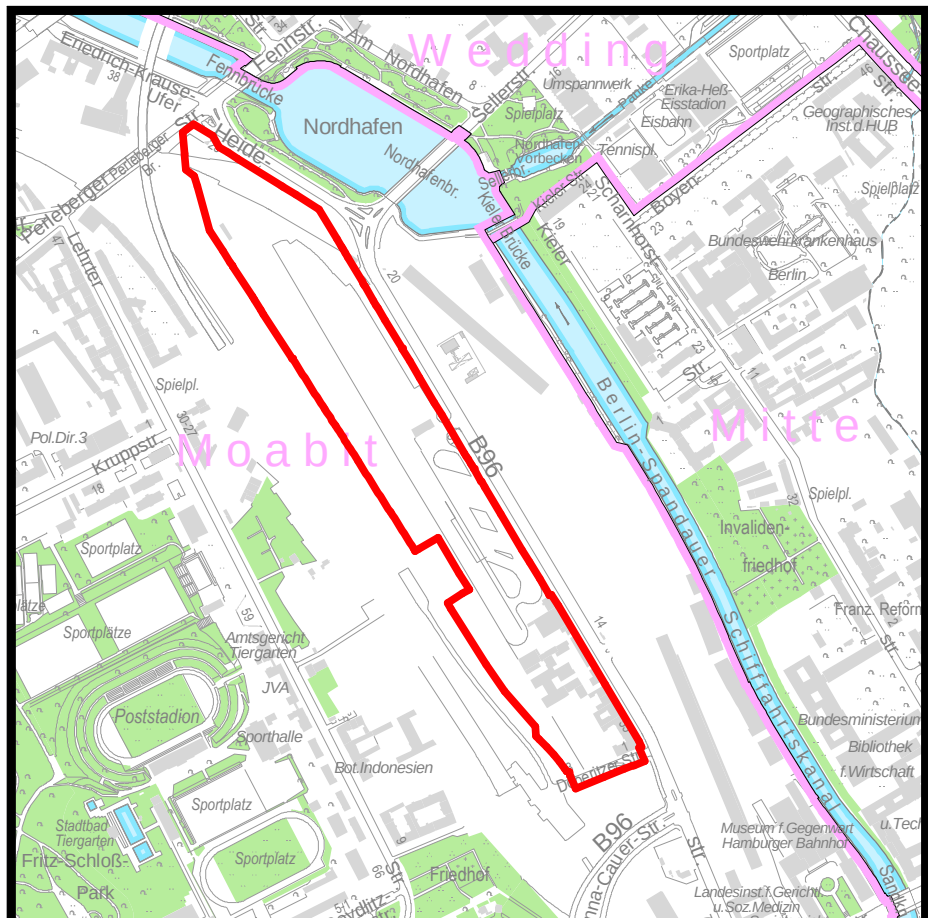


Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

1. In den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Terragen, Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den schädlichen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnhöfen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Im Sondergebiet
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bestwertes Schalldämm-Maß ($R_{w, \text{best}}$) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 von mindestens
- 52 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände in einem Abstand mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 47 dB
- im Sondergebiet für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 1, 2 zwischen den Punkten 213 und 214 sowie für die der Planstraße 3 zugeordneten Blockaußenwände in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgerichteten Blockaußenwände und in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VII, bis X Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
 - in den Mischgebietsteilen M 2 und M 3 in den Bauteilen mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 in den Bauteilen mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI und von VII für die zur Planstraße 2 ausgerichteten und für die zur zur zentralen ausgerichteten Blockaußenwände sowie in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII bis IX, XII Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 zugeordneten Außenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.2 zwischen den Punkten 214 und 215

- Auf der Fläche E1E2E3E4E1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch mit folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - Waschi-Platz- und Reinigungsgeräte
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial
 - Organisationsmittel für Büromerkmale
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsgeräte
 - Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
 - Kleinteile, Kleingeräte und Kleingeräte
 - Holz, Kork, Flecht- und Korbmaterie
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenksachen
 - Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Topfplanzen und Blumengesteck
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstige Fachgeschäftsorten, ausgenommen Büromittel und Büromittel
 - Antiquitäten und Gebrauchswaren

13. Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 und GE 2.2 sind mit Ausnahme der Fläche F1F2F3F4F1 Einzelhandelsbetriebe zulässig, auf der Fläche F1F2F3F4F1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise im folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial

14. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
15. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

16. Im Mischgebiet können Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 der BauZugverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich im Teil des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden:
- Spielplätze und Einrichtungen für die Schaulust von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) und im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet zulässig

17. Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung“ darf der Unterbringung von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen und Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6. Zulassung im ersten Vollgeschoss:
- größtenteils Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von höchstens 2.500 m² sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, in den Einzelhandelsbetrieben darf der Verkaufsort für das tägliche Bed. Nahrungsmittel, Getreide, Getreide, Tee, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Arzneimittel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren (Schreibwaren und Büromaterial) 80 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.
- Schenk- und Spielwarenbetriebe
 - Dienstleistungsbetriebe, nicht zentralen Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind mindestens 9.500 m² der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden.
- Zulassung und außerdem, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:
- Büroräume und Räume für die Betriebsführung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
 - Betriebe des Beherbergungswertes sowie
 - Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Eine Teilgeländezufahrt ist ausschließlich zwischen den Punkten C1 und C2 zulässig.

18. Im Mischgebietsteil M 4.1 dürfen auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als sechs Vollgeschosse zulässig sind, nur Wohngebäude errichtet werden, die, mit Hilfe der sozialen Wohnraumbestimmung, gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne Förderungsgehalt Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 errichteten Wohnungen in einem anderen Gebäude in M 1, M 2, M 3 oder im Sondergebiet errichtet werden.
- Im Mischgebietsteil M 4.2 dürfen auf der Fläche M1M2M3M4M5 sowie auf der Fläche M1M2M3M4M5 nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 25% der in den Gebäuden auf diesen Flächen jeweils errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumbestimmung gefördert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Terrassen und einschließlich einer Außenwandfläche mitzuzählen.
- 2.2 Im Sondergebiet und im Gewerbegebietsteil GE 2.2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzt, durch Baugrenzen umschlossene, überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche in den Mischgebietsteilen M 1, M 2 und M 3 ist durch die Grundflächen von Nebengärten im Sinne des § 14 der BauZugverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück vollständig unterteilt wird, bis zu einer Flächenanzahl von 0,8 Gebäudeflächen zu erhöhen.

- 2.4 Im Markt, Gewerbe- und Sondergebiet können im Einzelfall ausnahmsweise oberirdische unterirdische, wie Schächte, Lüftungsschächte, Aufzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig sein, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie Baugrenze zu rücken.

3. Baueinteilung, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 Für die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 wird als abweichende Baueinteilung festgesetzt, die Gebäude sind im ersten bis fünften Vollgeschoss der geschlossenen Baueinteilung zu errichten, oberhalb des ersten Vollgeschosses sind solche Gebäudeabschnitte zu errichten.
- 3.2 Im Teil des Gewerbegebietes GE 1, in dem XIII Vollgeschoss zulässig sind, beträgt für den Bahnhöfen zugewandten Gebäudeteil das Maß der Fläche der Außenflächen 5,0 m.

- 3.3 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 dürfen auf die Baugrenzen zwischen den Punkten A1 und B1, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Teile der Außenflächen nach der Bauordnung für Berlin herangezogen werden.
- 3.4 Im Mischgebiet M 4.2 darf auf die Baugrenze zwischen den Punkten 214, 215 und 216, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Teile der Außenflächen nach der Bauordnung für Berlin herangezogen werden.

- 3.5 Im Misch- und im Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Zustützpunkt von Gebäudeteilen z.B. für architektonische Gliederungen, Terrassen und Loggen bis zu 2,0 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern im Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenfläche nicht überschritten.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Koordinatensystem Soldner Berlin-Net 88

1-62a

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebengärten

- 4.1 In den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Terragen, Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den schädlichen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnhöfen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Im Sondergebiet
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bestwertes Schalldämm-Maß ($R_{w, \text{best}}$) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 von mindestens

- 52 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände in einem Abstand mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 47 dB
- im Sondergebiet für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 1, 2 zwischen den Punkten 213 und 214 sowie für die der Planstraße 3 zugeordneten Blockaußenwände in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgerichteten Blockaußenwände und in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VII, bis X Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
 - in den Mischgebietsteilen M 2 und M 3 in den Bauteilen mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 in den Bauteilen mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI und von VII für die zur Planstraße 2 ausgerichteten und für die zur zentralen ausgerichteten Blockaußenwände sowie in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII bis IX, XII Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 zugeordneten Außenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.2 zwischen den Punkten 214 und 215

Überschriften dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

1. In den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Terragen, Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den schädlichen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnhöfen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Im Sondergebiet
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bestwertes Schalldämm-Maß ($R_{w, \text{best}}$) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 von mindestens
- 52 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände in einem Abstand mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 47 dB
- im Sondergebiet für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 1, 2 zwischen den Punkten 213 und 214 sowie für die der Planstraße 3 zugeordneten Blockaußenwände in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgerichteten Blockaußenwände und in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VII, bis X Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
 - in den Mischgebietsteilen M 2 und M 3 in den Bauteilen mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 in den Bauteilen mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI und von VII für die zur Planstraße 2 ausgerichteten und für die zur zentralen ausgerichteten Blockaußenwände sowie in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII bis IX, XII Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 zugeordneten Außenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.2 zwischen den Punkten 214 und 215

- Auf der Fläche E1E2E3E4E1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch mit folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - Waschi-Platz- und Reinigungsgeräte
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial
 - Organisationsmittel für Büromerkmale
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsgeräte
 - Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
 - Kleinteile, Kleingeräte und Kleingeräte
 - Holz, Kork, Flecht- und Korbmaterie
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenksachen
 - Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Topfplanzen und Blumengesteck
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstige Fachgeschäftsorten, ausgenommen Büromittel und Büromittel
 - Antiquitäten und Gebrauchswaren

13. Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 und GE 2.2 sind mit Ausnahme der Fläche F1F2F3F4F1 Einzelhandelsbetriebe zulässig, auf der Fläche F1F2F3F4F1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise im folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial

14. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
15. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

16. Im Mischgebiet können Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 der BauZugverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich im Teil des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden:
- Spielplätze und Einrichtungen für die Schaulust von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) und im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet zulässig

17. Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung“ darf der Unterbringung von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen und Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6. Zulassung im ersten Vollgeschoss:
- größtenteils Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von höchstens 2.500 m² sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, in den Einzelhandelsbetrieben darf der Verkaufsort für das tägliche Bed. Nahrungsmittel, Getreide, Getreide, Tee, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Arzneimittel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren (Schreibwaren und Büromaterial) 80 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.
- Schenk- und Spielwarenbetriebe
 - Dienstleistungsbetriebe, nicht zentralen Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind mindestens 9.500 m² der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden.
- Zulassung und außerdem, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:
- Büroräume und Räume für die Betriebsführung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
 - Betriebe des Beherbergungswertes sowie
 - Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Eine Teilgeländezufahrt ist ausschließlich zwischen den Punkten C1 und C2 zulässig.

18. Im Mischgebietsteil M 4.1 dürfen auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen mehr als sechs Vollgeschosse zulässig sind, nur Wohngebäude errichtet werden, die, mit Hilfe der sozialen Wohnraumbestimmung, gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne Förderungsgehalt Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 errichteten Wohnungen in einem anderen Gebäude in M 1, M 2, M 3 oder im Sondergebiet errichtet werden.
- Im Mischgebietsteil M 4.2 dürfen auf der Fläche M1M2M3M4M5 sowie auf der Fläche M1M2M3M4M5 nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 25% der in den Gebäuden auf diesen Flächen jeweils errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumbestimmung gefördert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Terrassen und einschließlich einer Außenwandfläche mitzuzählen.
- 2.2 Im Sondergebiet und im Gewerbegebietsteil GE 2.2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzt, durch Baugrenzen umschlossene, überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche in den Mischgebietsteilen M 1, M 2 und M 3 ist durch die Grundflächen von Nebengärten im Sinne des § 14 der BauZugverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück vollständig unterteilt wird, bis zu einer Flächenanzahl von 0,8 Gebäudeflächen zu erhöhen.

- 2.4 Im Markt, Gewerbe- und Sondergebiet können im Einzelfall ausnahmsweise oberirdische unterirdische, wie Schächte, Lüftungsschächte, Aufzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig sein, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baulinie Baugrenze zu rücken.

3. Baueinteilung, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 Für die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 wird als abweichende Baueinteilung festgesetzt, die Gebäude sind im ersten bis fünften Vollgeschoss der geschlossenen Baueinteilung zu errichten, oberhalb des ersten Vollgeschosses sind solche Gebäudeabschnitte zu errichten.
- 3.2 Im Teil des Gewerbegebietes GE 1, in dem XIII Vollgeschoss zulässig sind, beträgt für den Bahnhöfen zugewandten Gebäudeteil das Maß der Fläche der Außenflächen 5,0 m.

- 3.3 Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 dürfen auf die Baugrenzen zwischen den Punkten A1 und B1, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Teile der Außenflächen nach der Bauordnung für Berlin herangezogen werden.
- 3.4 Im Mischgebiet M 4.2 darf auf die Baugrenze zwischen den Punkten 214, 215 und 216, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Teile der Außenflächen nach der Bauordnung für Berlin herangezogen werden.

- 3.5 Im Misch- und im Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Zustützpunkt von Gebäudeteilen z.B. für architektonische Gliederungen, Terrassen und Loggen bis zu 2,0 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern im Anteil ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenfläche nicht überschritten.

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebengärten

- 4.1 In den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Terragen, Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den schädlichen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnhöfen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Im Sondergebiet
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bestwertes Schalldämm-Maß ($R_{w, \text{best}}$) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 von mindestens

- 52 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände in einem Abstand mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 47 dB
- im Sondergebiet für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 1, 2 zwischen den Punkten 213 und 214 sowie für die der Planstraße 3 zugeordneten Blockaußenwände in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgerichteten Blockaußenwände und in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VII, bis X Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
 - in den Mischgebietsteilen M 2 und M 3 in den Bauteilen mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 in den Bauteilen mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI und von VII für die zur Planstraße 2 ausgerichteten und für die zur zentralen ausgerichteten Blockaußenwände sowie in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII bis IX, XII Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 zugeordneten Außenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.2 zwischen den Punkten 214 und 215

Überschriften dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der Nutzung

1. In den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Terragen, Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Mischgebietsteilen M 1, M 2, M 3, M 4.1 und M 4.2 im Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 In den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den schädlichen Baugrenzen und den westlich angrenzenden Bahnhöfen mit Ausnahme der Fläche G1 oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, auf der Fläche G1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Nebengärten im Sinne des § 14 BauZugverordnung, von denen Wohnungen wie von Gebäuden ausgehen, können in den Gewerbegebietsteilen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Im Sondergebiet
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä. und Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten ein resultierendes bestwertes Schalldämm-Maß ($R_{w, \text{best}}$) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 von mindestens
- 52 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Planstraße 1.1 und zur Planstraße 1.2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände in einem Abstand mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 47 dB
- im Sondergebiet für die zu den Bahnhöfen ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 1, 2 zwischen den Punkten 213 und 214 sowie für die der Planstraße 3 zugeordneten Blockaußenwände in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII
- 45 dB
- für die zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenwände mit Ausnahme der Abschnitte zwischen den Punkten 21 und 22, 23 und 24, 25 und 26, 27 und 28 sowie 29 und 310
 - im Mischgebietsteil M 1 für die zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgerichteten Blockaußenwände und in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von X für das VII, bis X Vollgeschoss für die zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände
 - in den Mischgebietsteilen M 2 und M 3 in den Bauteilen mit einer Anzahl der Vollgeschosse von VI für die zur Planstraße 2 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Sondergebiet für die zur Fläche G2 und für die zur Planstraße 3 ausgerichteten Blockaußenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.1 in den Bauteilen mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI und von VII für die zur Planstraße 2 ausgerichteten und für die zur zentralen ausgerichteten Blockaußenwände sowie in dem Bauteil mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von XII bis IX, XII Vollgeschoss für die von der Planstraße 3 zugeordneten Außenwände
 - im Mischgebietsteil M 4.2 zwischen den Punkten 214 und 215

- Auf der Fläche E1E2E3E4E1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch mit folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - Waschi-Platz- und Reinigungsgeräte
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial
 - Organisationsmittel für Büromerkmale
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsgeräte
 - Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
 - Kleinteile, Kleingeräte und Kleingeräte
 - Holz, Kork, Flecht- und Korbmaterie
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektronische Erzeugnisse
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenksachen
 - Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Topfplanzen und Blumengesteck
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstige Fachgeschäftsorten, ausgenommen Büromittel und Büromittel
 - Antiquitäten und Gebrauchswaren

13. Im Gewerbegebietsteil GE 2.1 und GE 2.2 sind mit Ausnahme der Fläche F1F2F3F4F1 Einzelhandelsbetriebe zulässig, auf der Fläche F1F2F3F4F1 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise im folgenden zentralenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:
- Nahrungsmittel, Getreide, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büromaterial

14. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
15. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

16. Im Mischgebiet können Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 der BauZugverordnung nur ausnahmsweise und ausschließlich im Teil des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden:
- Spielplätze und Einrichtungen für die Schaulust von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) und im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet zulässig

17. Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung“ darf der Unterbringung von - auch großflächigen - Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen und Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6. Zulassung im ersten Vollgeschoss:
- größtenteils Einzelhandelsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von höchstens 2.500 m² sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, in den Einzelhandelsbetrieben darf der Verkaufsort für das tägliche Bed. Nahrungsmittel, Getreide, Getreide, Tee, Blumen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Arzneimittel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren (Schreibwaren und Büromaterial) 80 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.
- Schenk- und Spielwarenbetriebe
 - Dienstleistungsbetriebe, nicht zentralen Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.