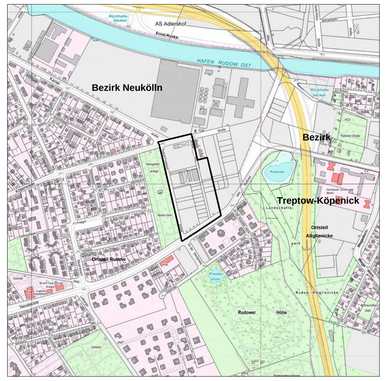
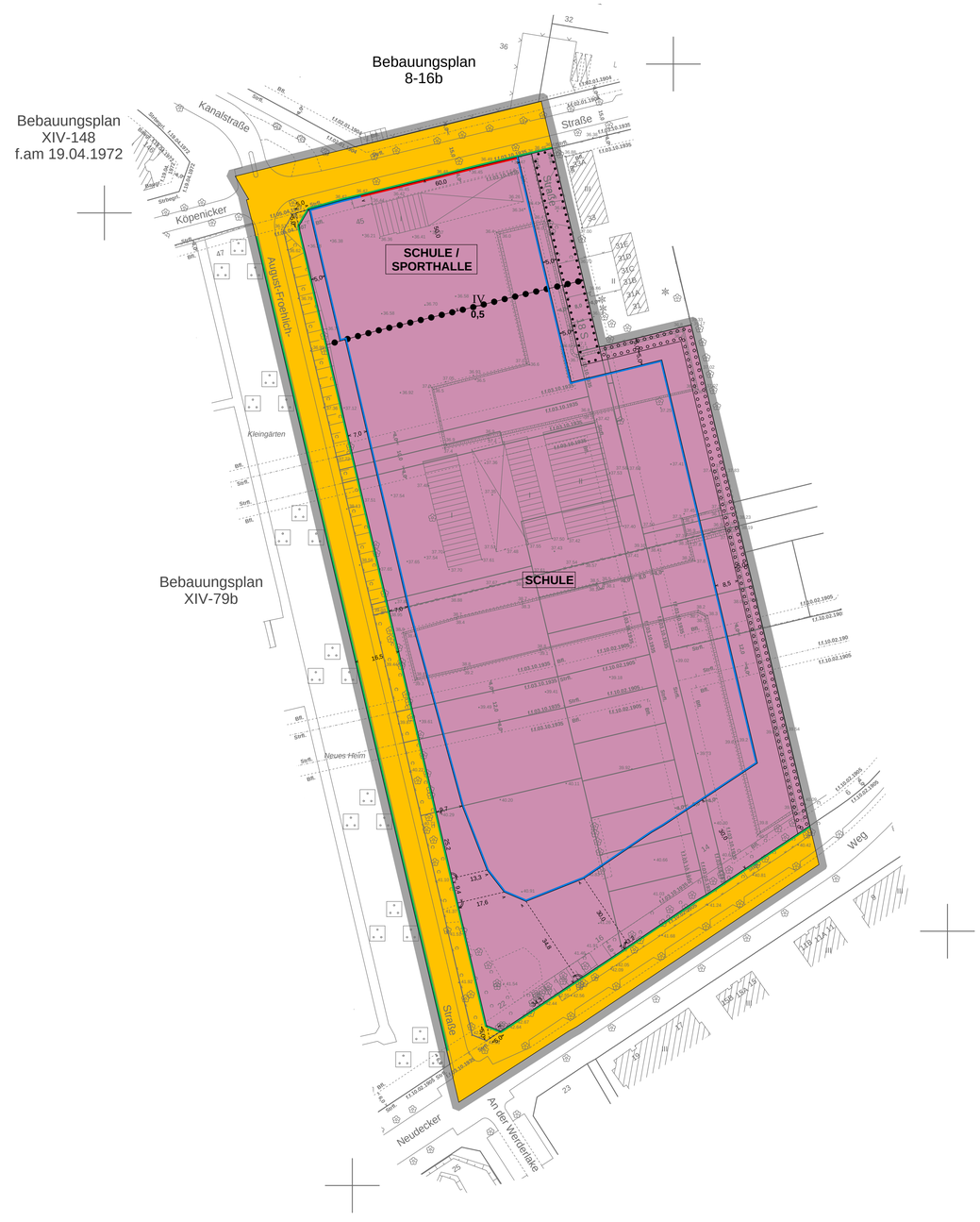
Abzeichnung Bebauungsplan 8-16a

für die Grundstücke
Köpenicker Straße 45, Neudecker Weg 14 / 22, die Straße18S und die August-Froehlich-Straße sowie für die Köpenicker Straße zwischen August-Froehlich-Straße und Straße 18S

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Übersichtskarte 1:10.000





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

2. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

3. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen -SCHULE / SPORTHALLE- sind zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen Be- und Entlüftungsöffnungen, die zur benachbarten Wohnbebauung der Köpenicker Straße 31 / 33A sowie an die Köpenicker Straße orientiert sind, nicht zulässig.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

5. 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.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 29.10.2013 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören
das Deckblatt vom 24.09.2014
sowie die redaktionellen Änderungen
vom 07.11.2014, 06.02.2015 und 17.04.2015
(in diese Zusammenzeichnung eingearbeitet)

N

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,0) bis (2,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 10,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig (E)
  - Nur Doppelhäuser zulässig (D)
  - Nur Hausgruppen zulässig (H)
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 15,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. SPORTHALLE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrts- / Ausfahrtsbereich
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
  - z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN - 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/5 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 48A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011.

Aufgestellt: Berlin, den 29.10.2013

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — gez. Hanisch

gez. Blesing — Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 18.12.2013 und wiederholt in der Zeit
vom 10.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 26.02.2014 und erneut am 28.01.2015 beschlossen.

Berlin, den 03.03.2014 / 06.02.2015

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

gez. i.V. Göres / gez. Groth

Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 05.05.2015

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Dr. Giffey — Bezirksbürgermeisterin

gez. Blesing — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 02.06.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 253 verkündet worden.

8-16a

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: Juni 2013

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis