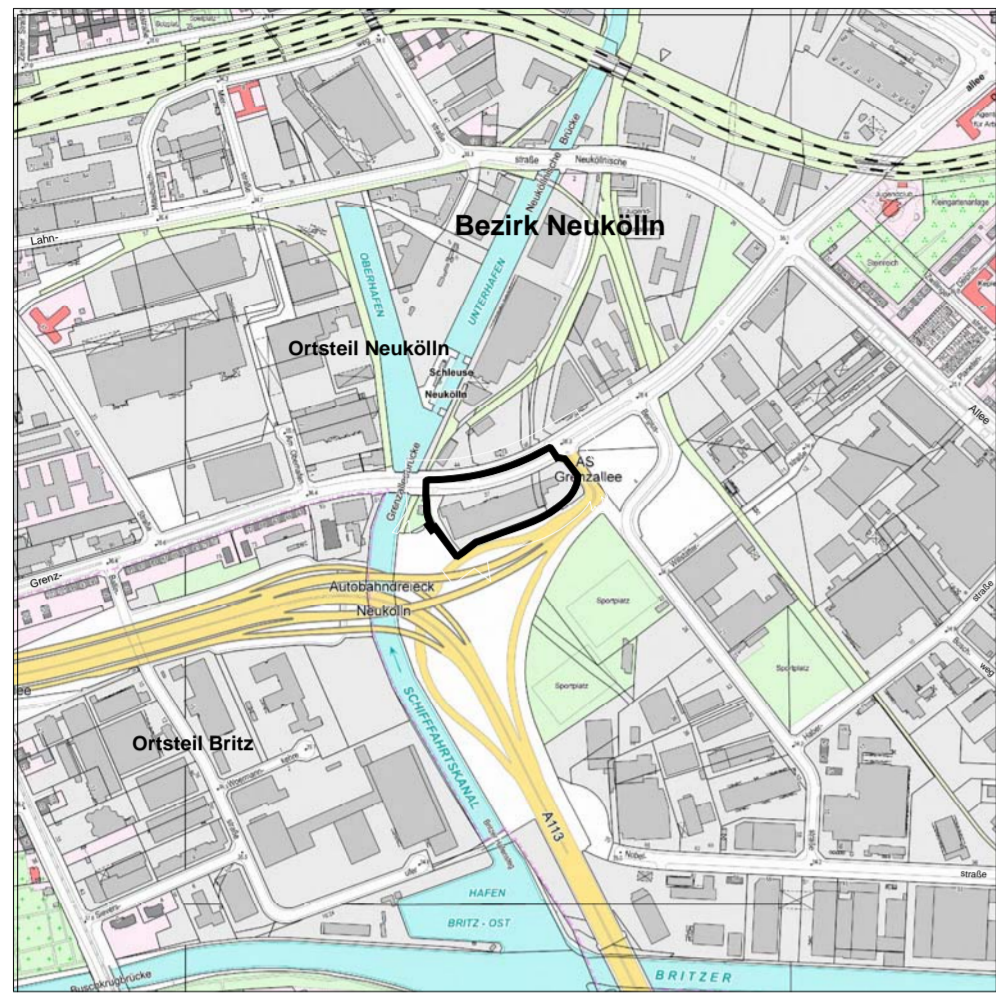


Übersichtskarte 1:10.000



Hinweis

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit der Bauverbotszone (Entfernung bis 40m) bzw. der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100m) längs der Bundesautobahnen BAB A100 und A113. Bei der Errichtung von Hochbauten bzw. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gem. §9 FStrG zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind die in §8 Abs.2 Nr.4 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.1, 2 und 3 (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. Ferner können ausnahmsweise Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs beträgt, zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St bezeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Flächen A und B sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesstraßenverwaltung und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Grenzallee 49 zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Grenzallee sowie der Bundesautobahnen BAB A100 und A113 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.
 Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24.BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24.BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß §3 und für Schienenwege gemäß §4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16.BImSchV) zu berechnen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. 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 sind.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung Bebauungsplan 8-2-1 für das Grundstück Grenzallee 37 im Bezirk Neukölln

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinwohnungsbau	(S 1 BauVVO)	WV	Grundfläche
Reines Wohngebiet	(S 1 BauVVO)	WV	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(S 4 BauVVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(S 4 BauVVO)	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(S 5 BauVVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(S 5 BauVVO)	M	zwingend
Kerngebiet	(S 7 BauVVO)	KS	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(S 8 BauVVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(S 9 BauVVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(S 18 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(S 11 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WOCHENDENHAUSEBEIT			
UNIVERSITÄT			
Bauweise			
Baugrenze			
Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen			
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt			
als Höchstmaß			
Traufhöhe			
als Höchstmaß			
Firshöhe			
als Höchstmaß			
Oberraste			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
zwingend			
als Mindest- und Höchstmaß			
zwingend			
Flächen für den Gemeinbedarf			
JUGENDFREIZEITHEIM			
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche			
Bereich ohne Einbahn			
Bereich ohne Ausfahrt			
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
Einbahn- / Ausfahrtsbereich			
Einbahn- und Ausfahrtsbereich			
Öffentliche und private Grünflächen			
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE			
PRIVAT-DAUERLENGÄRTEN			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
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			
Schattfläche			
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Nachrichtliche Übernahmen			
Wasserfläche			
Eintragungen als Vorschlag			
Planunterlage			



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 17.01.2018 übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hansich)
Fachbereichsleiter
Zu diesem Bebauungsplan gehört die redaktionelle Änderung vom 09.11.2018
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 17.01.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Hansich

Fachbereich Stadtplanung
gez. I.V. Gores

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22.05.2019 beschlossen.
Berlin, den 23.05.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Groh
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 22.05.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 20.07.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 470 verkündet worden.