Abzeichnung Bebauungsplan XIV-246

für die Grundstücke

Reuterstraße 9 (teilweise), 10,
Karl-Marx-Straße 42 (teilweise)
und Karl-Marx-Straße 52
im Bezirk Neukölln

Übersichtskarte 1:10.000

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans
vom 09.03.2016 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

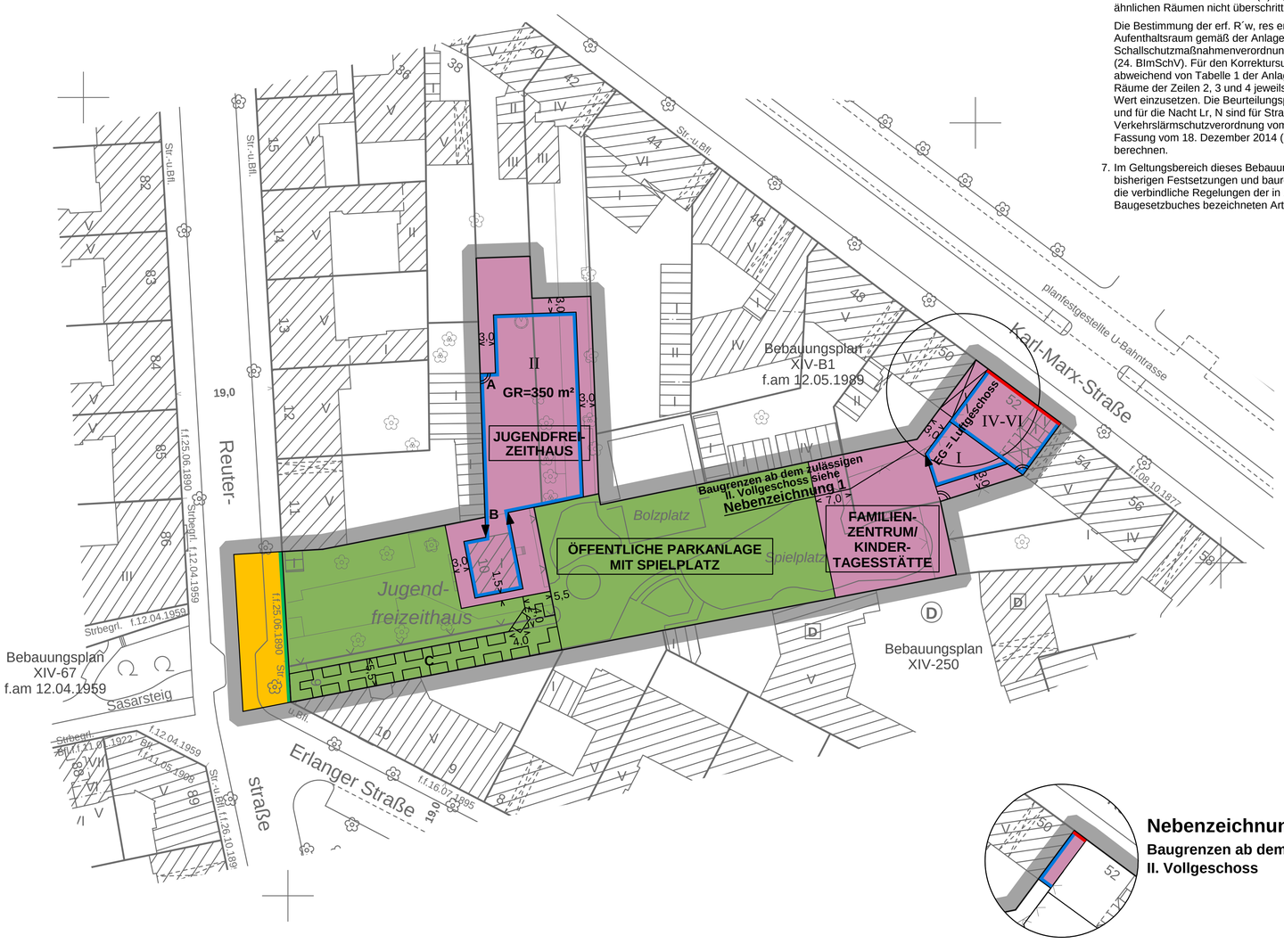
(Hanisch)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört
das Deckblatt vom 02.02.2017
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf – JUGENDFREIZEITHAUS– und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.
2. Zwischen den Punkten A und B kann bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
3. Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. 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 Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Karl-Marx-Straße orientiert sind, auf der Fläche Karl-Marx-Straße 52 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R´w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und 40 dB(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 Korrekturs ummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
7. 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.



Nebenzeichnung 1

Baugrenzen ab dem zulässigen II. Vollgeschoss

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)	WR 2 Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl		3,0
Baumasse		BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	z.B. öffentliche Parkfläche	P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		
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		

Anpflanzungen, 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 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

Sonstige Festsetzungen

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)	
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
Gemeinschaftsgefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen		GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze
Parkhaus		Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze
Brücke		Flurgrenze
Gewässer	z.B. Teich	Flurstückgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN	Flurstücksnummer, Flurnummer
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer
Schornstein		Bordkante
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Baulinie, Baugrenze, Bauflucht-linie
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält getrübtschürfte 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 (PlanzVO) 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 09.03.2016

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation		Fachbereich Stadtplanung
gez. Hanisch	gez. Blesing	gez. Groth
	Bezirksstadtrat	

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 21.06.2017 beschlossen.
Berlin, den 21.06.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. i.V. Göres
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs 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 21.06.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Dr. Franziska Giffey	gez. Jochen Biedermann
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 402 verkündet worden.

XIV-246

Maßstab 1 : 500 (0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m)

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: Juli 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis