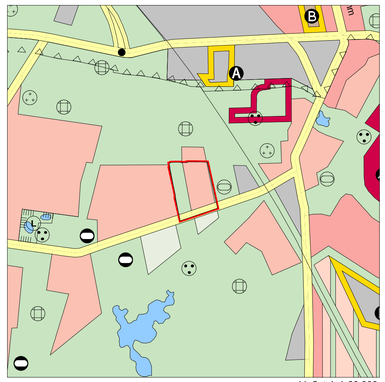
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-256

für das Gelände zwischen Koppelweg, Am Brandpfuhl, Mohriner Allee und Am Kienpfuhl sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Am Brandpfuhl 1/25 und die Straßen Am Brandpfuhl, Am Kienpfuhl (teilweise) und einen Abschnitt der Mohriner Allee
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Übersichtskarte 1:10.000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20.000

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
- Sondergebiet (Erholung) (§ 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. (2,0)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,0) bis (2,5)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 10,0
- Baumasse 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 53,5 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. JUGENDREZZITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

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

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 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 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊖ 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - 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 D
- 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
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 61/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- 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 und die Planzeichenverordnung 1981

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, es sind gebietstypische Pflanzen zu verwenden. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume und Gehölzvegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist, wenn nicht vorhanden, jeweils pro angefangenen 300 m², ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.
6. Die Fläche A B C D E F A ist in der Weise anzulegen und zu unterhalten, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Parkanlage entsteht. Einfriedungen und Zäune innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung von höchstens drei Vollgeschossen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Anlagen die festgesetzte GRZ um bis zu 100% überschritten werden.
8. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
9. Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.
10. Die Außenwandflächen ohne Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
11. Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kgPTJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
13. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung von höchstens drei zulässigen Vollgeschossen darf die Firsthöhe höchstens 13,50m über festgelegter Geländeoberfläche betragen.
14. In den Gebieten an den Straßen 617 und Am Kienpfuhl darf die Länge der Baukörper 33 Meter nicht überschreiten.
15. Die Traufhöhe darf nicht über Oberkante Fußboden des 3. Vollgeschosses liegen.
16. Die Firsthöhe von Gebäuden auf den Grundstücken Mohriner Allee 62/80 darf, soweit als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, höchstens 9,0 m über festgelegter Geländeoberfläche betragen.
17. 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.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Koordinatenverzeichnis

Pkt.	y	x
a	86131.1	2799.7
b	86186.8	2818.2
c	86205.8	2828.9
d	86198.1	2863.5
e	86269.1	2879.0
f	86287.8	2952.7
g	86271.8	2955.5
h	86237.1	2933.8
i	86220.9	2953.5
j	86184.4	2945.4
k	86177.9	2920.7
l	86168.6	2918.6
m	86172.2	2902.3
n	86158.2	2910.2
o	86117.5	2901.2
p	86131.1	2916.5
q	86163.4	2960.1
r	86174.7	2947.6
s	86228.7	2959.5
t	86233.7	2975.6
u	86276.6	3003.7
v	86240.4	2937.0
w	86243.5	2841.5
x	86272.9	2884.9
y	86270.4	2896.2
z	86287.6	2922.9
aa	86282.8	2944.9
ab	86261.2	2939.1

N

XIV-256 Maßstab 1 : 1 000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m)

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Mai 1990 / April 2005 (ALK)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 22.05.1990 übereinstimmt.
Berlin, den .02.2006

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Vermessung

(Schwirtz)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt 1 vom 11.09.1990 und das Deckblatt 2 vom 06.09.1991 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 22. Mai 1990

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
gez. Ribbert Amtsleiter	gez. Branoner Bezirksstadtrat	gez. Arendt Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 08.06.1990 bis einschließlich 10.07.1990 öffentlich ausgelegt,
und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß
am 26.09.1990 erhalten.
Berlin, den 06.11.1990

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Stadtplanungsamt

gez. Arendt
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 sowie mit § 4 Abs. 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 25.November 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

gez. Nagel
Senator für Bau- und Wohnungswesen

Die Verordnung ist am 03.12.1993 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 573 verkündet worden.