

1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten wird.
3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herabgebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.
Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

- 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 Korrekturmischmand D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel aufen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

- In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) beziehungsweise in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgefahrdezifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 Dezibel(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Buschkragallee beziehungsweise in den Gebäuden Teterower Straße 1 und 3 nur entlang der Teterower Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung FUSSWEG ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



XIV-287a-1

Maßstab 1 : 1 000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aus- und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baufähiger Anlagen						
Kleinreihendwelling	B.2	BauNVO	WS	Grundsätzlich	i.A.	0,4
Reines Wohngebiet	B.3	BauNVO	WR	Grundsätzlich	i.A.	GR 100 m ²
Mischtes Wohngebiet	B.4	BauNVO	Zahl der Vollzeitarbeitsplätze			
Besonderes Wohngebiet	B.6	BauNVO	als Höchstmaß			
Dorfgebiet	B.15	BauNVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß	i.A.	III - V
Mischgebiet	B.20	BauNVO	MI	zufällig		
Konzeptgebiet	B.27	BauNVO	Offener Baugarten			
Gewerbegebiet	B.9	BauNVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		
Industriegebiet	B.10	BauNVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		
Sondergebiet (Einkauf)	i.A.		SG	Nur Mischungen zulässig		
			WOHNGEMISCHGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Sonstiges Sondergebiet	(B.1)	BauNVO	SO			G
			LINENGEBIET			
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (GR Abs.1 zu A.6.2)			WR			
Geschoßzahl	i.A.					
als Mindest- und Höchstmaß	i.A.		bis			
Geschoße	i.A.		GE 200 m ²	Traufhöhe	TH	12,4 m (über NNH)
als Höchstmaß	i.A.		GE 400 m ² oder 500 m ²	Festhöhe	FH	35,5 m (über NNH)
als Mindest- und Höchstmaß	i.A.			Oberkante	OK	124,5 m (über NNH)
Baumessenshöhe	i.A.			als Mindestmaß- und Höchstmaß	OK	116,0 m bis 124,5 m (über NNH)
Baumasse	i.A.		BM 4000 m ³			

[illegible]

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen			Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen		
Anpflanzen			Erhaltung		
Bäume		Sträucher 	Bäume		Sträucher
Sonstige			Sonstige		
Bepflanzungen		Sichtflächen 	Bepflanzungen		

[illegible]

Nachrichtliche Übernahmen		
Umgrenzungen von	Wasserfläche	☐
Naturschutzgebieten	Wasserschutzbereich (Grundwasserzweigung)	☐
Landschaftsschutzgebieten	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	☐
flächennahen Naturdenkmälern	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	☐
Naturdenkmal	Bahnanlage	☐
Baudenkmal	Straßenbahn	☐

Eintragungen als Vorschlag		
Gebäude		Sonstige Eintragungen
Steilplatz		
Gerste		
Tiefgarage		
Kinderspielfeld		
mit Angabe der Geschosse		2. R. WACHHAUS

[illegible]

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 12.08.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation		Fachbereich Stadtplanung
gez. Hanisch Fachbereichsleiter	gez. Jochen Biedermann Bezirksstadtrat	gez. Groth Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 02.06.2020 beschlossen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. i.V. Göres

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

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 03.07.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 578 verkündet worden.