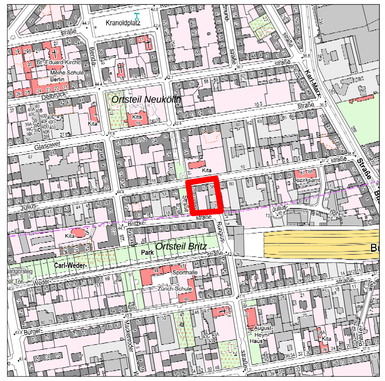
Abzeichnung Bebauungsplan 8-111

für die Grundstücke

Juliusstraße 56, 57/Bruno-Bauer-Straße 13, 13A
und Juliusstraße 58/Britzkestraße 10

im Bezirk Neukölln

Übersichtskarte 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

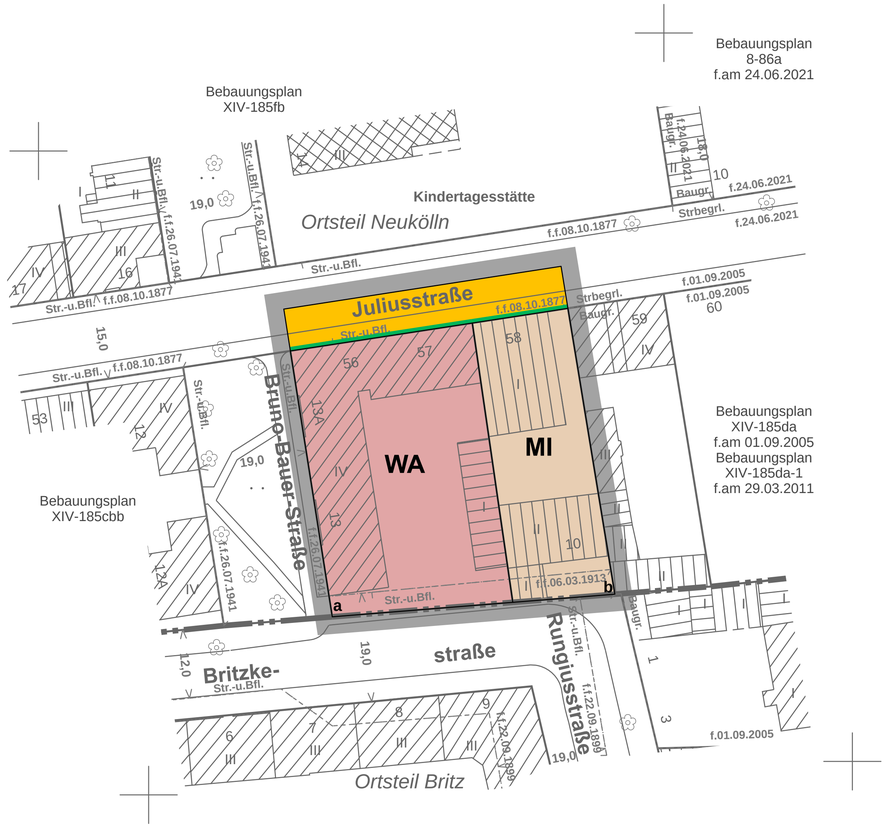
Hinweis 1: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweis 2: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Verkehrsflächen (förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien) enthalten, außer Kraft.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans
vom 13.12.2024 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Waffler)
Fachbereichsleiter



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 WE
- 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 ÜE
- Baumasse BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- 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 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 Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 3
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 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 nach
- 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 Dachform
- 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 ⊕ 35,4
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60 / 7 Flur 10
- Laubbaum, Nadelbaum
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Mauer, Stützmauer
- Schornstein
- Bordkante
- Zaun, Hecke
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Hochspannungsmast
- 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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 13.12.2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Waffler

gez. Biedermann
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung
gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 06.02.2025 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 23.07.2025 beschlossen.
Berlin, den 23.07.2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Groth
Fachbereichsleiter

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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 23.07.2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 06.08.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 388 verkündet worden.

N

8-111

Maßstab 1 : 500

0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Planunterlage: ALKIS, Stand: November 2024
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N