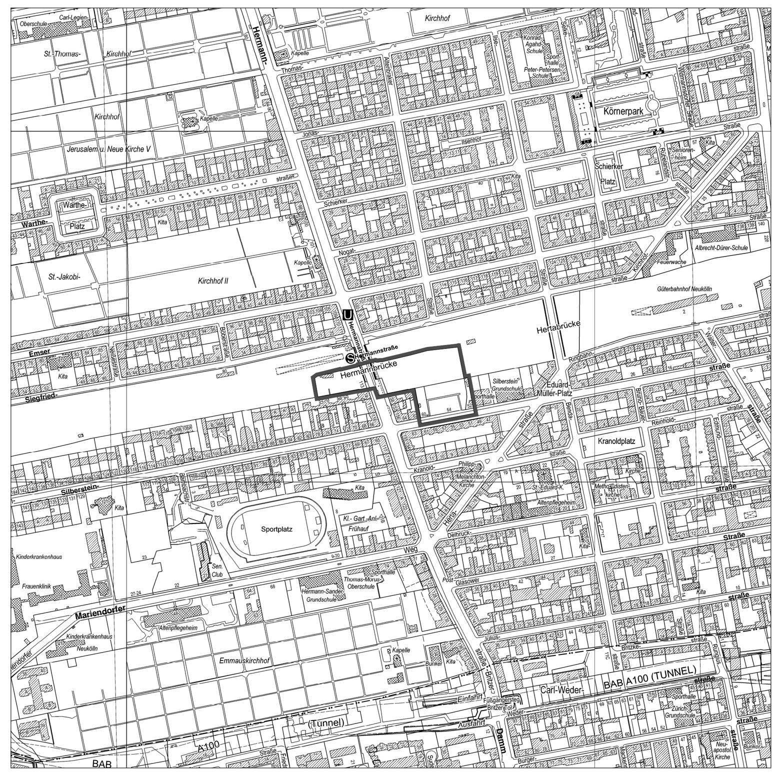
Abzeichnung
Bebauungsplan 8-19a

für die Teilfläche

des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln
sowie für die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60
und einen Abschnitt der Hermannstraße (Hermannbrücke)

im Bezirk Neukölln

Übersichtskarte 1:10.000



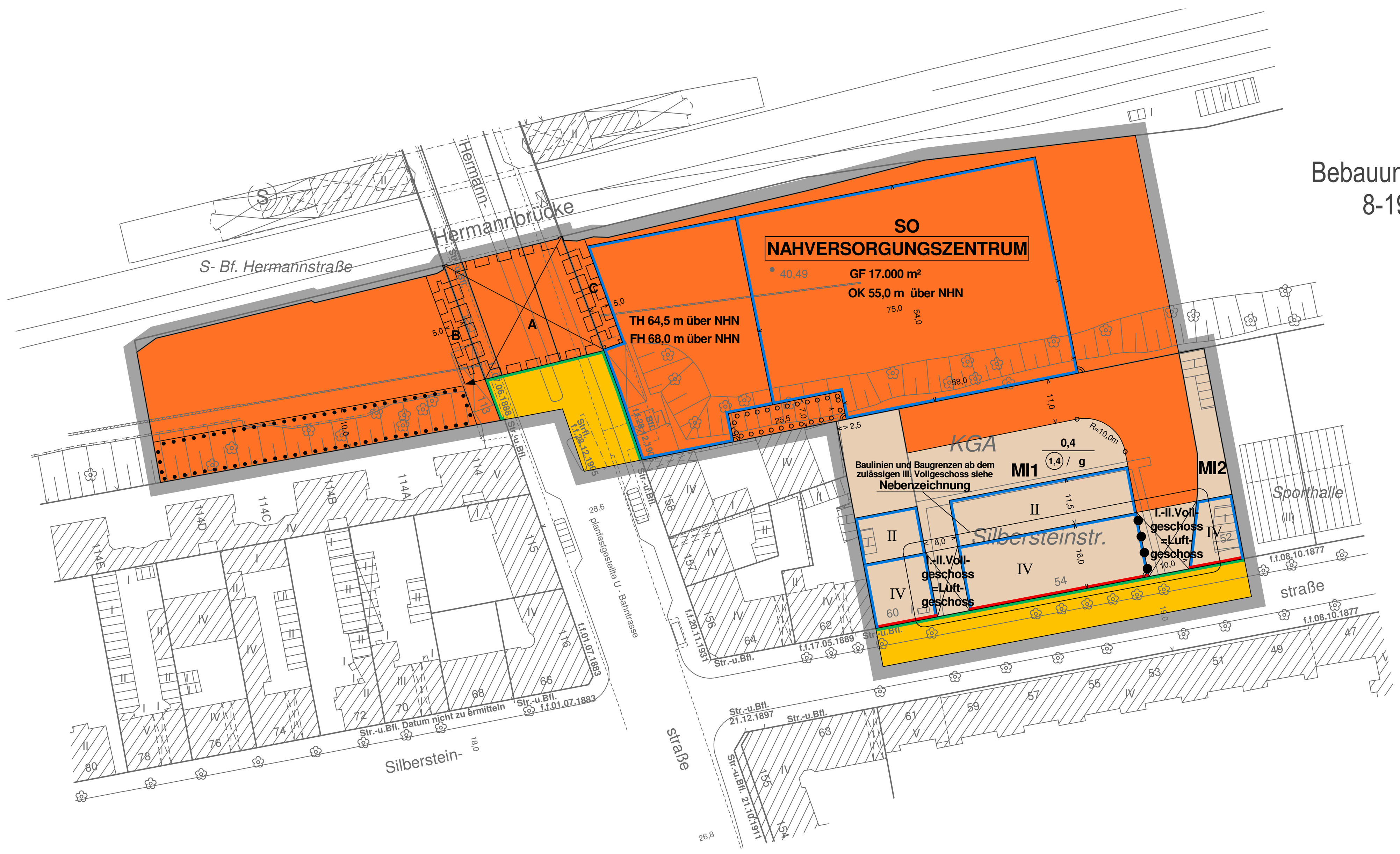
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-19a)

1. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig; Wohnungen sind im 1. und 2. Vollgeschoss nicht zulässig.
2. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.

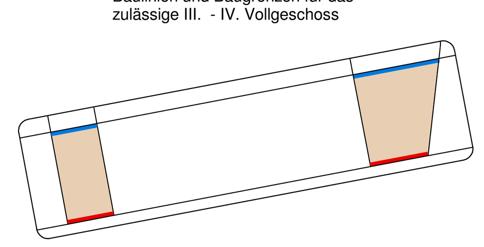
   Zulässig sind insgesamt höchstens 4.500 m² Verkaufsflächen für folgende Betriebe:
   - Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art,
     - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und
     - Hauptrichtung medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel sowie Apotheken,
   - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.300 m².

   Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen B und C sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.
6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in einer Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzkulisse erhalten bleibt.
7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist ein Strauch oder Bodendecker je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
9. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Silbersteinstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Nebenzeichnung
Baulinien und Baugrenzen für das zulässige III. - IV. Vollgeschoss



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans
vom 15.01.2007 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Fachlicher Leiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören die redaktionellen
Änderungen Nr. 1 - 9 vom 04.10.2007
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	(V)
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	offene Bauweise		o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		E
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		D
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		H
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise		g
	z.B.	NAHVERSORGUNGSZENTRUM	Baulinie	(§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
			Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B.	WR / 2 Wo	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Geschossflächenzahl			Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß	z.B.	(0,7)	als Höchstmaß		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0,5) bis (0,7)	Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über NHN
Geschossfläche			Firsthöhe	z.B.	FH 53,5 m über NHN
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²	Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
Baumassenzahl		3,0	zwingend	z.B.	(OK) 124,5 m über NHN
Baumasse		BM 4000 m³			
Flächen für den Gemeinbedarf			Flächen für Sport- und Spielanlagen		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM			

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite	
z.B. öffentliche Parkfläche	P	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite	
z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite	
Private Verkehrsfläche				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen		
			z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
			z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
z.B.	UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft		
z.B. Gasdruckregler G	z.B. Trafostation T	Fläche für Wald		
oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Wasserfläche		
Hochspannungsleitung				

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	Erhaltung von
Bäumen / Sträuchern	Bäumen / Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen	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			Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze		St	Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1	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	N	Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet	L	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	GW
Naturdenkmal	N.D	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	D		auch
Erhaltungsbereich	E	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 · 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60, 96/9 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	ND, ND	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 vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 15.01.2007

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung | Fachbereich Stadtplanung

gez. Schwitz, Fachbereichsleiter | gez. Blesing, Bezirksstadtrat | gez. Borowski, Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 22.01.2007 bis einschließlich 22.02.2007 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 23.05.2007 und am 20.02.2008 erneut beschlossen.
Berlin, den 05.06.2007

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

gez. Borowski
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 16.06.2008

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Buschkowsky, Bezirksbürgermeister | gez. Blesing, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 26. Juni 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 155 verkündet worden.

8-19a

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: November 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis