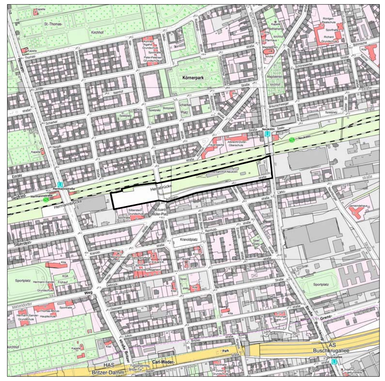
Abzeichnung Bebauungsplan 8-19b

für die Grundstücke

Karl-Marx-Straße 234 und Ringbahnstraße 2
-ehemaliger Güterbahnhof Neukölln- (teilweise)
sowie die Ringbahnstraße und die Hertabrücke

im Bezirk Neukölln

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Einrichtungen, die der Schaustellung von Personen (Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnlichen Vorführungen dienen, nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet sowie in den Kerngebieten MK1 und MK2 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
5. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast der Hertabrücke, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
8. Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Bahnanlage abgewandt sein.
9. Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Karl-Marx-Straße und von der Bahnanlage abgewandt sein.
10. Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf in Gebäuden Fenster der zur Bahnanlage ausgerichteten Aufenthaltsräume in Festverglasung auszuführen. Die Belüftung dieser Aufenthaltsräume ist so anzuordnen, dass diese von der Lärm abgewandten Seite erfolgt.
11. Auf der Fläche C, D, E, F, G, H, J, K, C ist die festgesetzte Nutzung Straßenverkehrsfläche bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig.
12. 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.
13. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
16. 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.

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 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
z.B. BUSSGANGERBEREICH
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

Sonstige Festsetzungen
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

Nachrichtliche Übernahmen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 160 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 ED
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
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite
Einfahrts- / Ausfahrtsbereich Straßenseite
Einfahrts- und Ausfahrtsbereich Straßenseite

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 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 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
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSG
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Planfeststellte Bahnanlage
auch
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 61 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 48A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze, Bauflucht-linie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform
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

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, zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 04.02.2011

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — gez. Hanisch
gez. Biesing, Bezirksstadtrat
Fachbereich Stadtplanung — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 und
wiederholt in der Zeit vom 13.02.2012 bis einschließlich 27.02.2012 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 25.05.2011 und erneut am 23.05.2012 beschlossen.

Berlin, den 30.06.2011 / 31.05.2012

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

gez. Groth
Fachlicher 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 05.09.2012

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Buschkowsky, Bezirksbürgermeister
gez. Biesing, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.10.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 342 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 04.02.2011 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören
das Deckblatt vom 23.12.2011
sowie die redaktionellen Änderungen
vom 23.12.2011 und 31.05.2012
(in diese Zusammenzeichnung eingearbeitet)

8-19b

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: Januar 2011

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis