

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

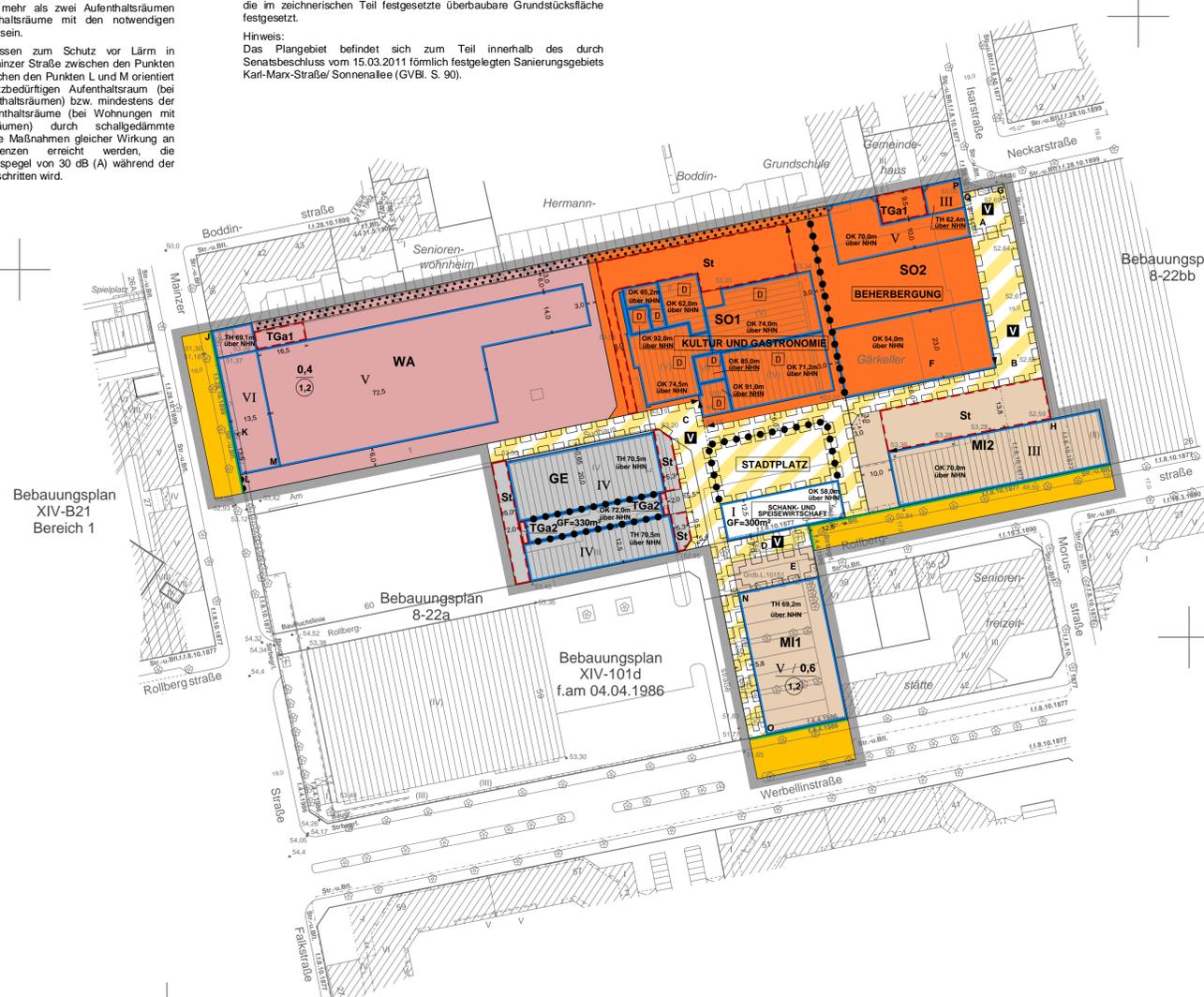
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Bauutzungsverordnung (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 der Bauutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung (nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten in den sonstigen Teilen des Mischgebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, in den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das Sonstige Sondergebiet SO 1 - KULTUR UND GASTRONOMIE - dient vorwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen und Gastronomiebetrieben.
 - Zulässig sind:
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
 - Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Brauereien bis zu einer Größe von insgesamt maximal 550 m² Geschossfläche
 - Oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Das Sonstige Sondergebiet SO 2 - BEHERBERGUNG - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
 - Zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
 - Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 - BEHERBERGUNG - sind innerhalb der Fläche - F - zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Räume für kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen
 - Galerien, Ateliers von Künstlern und sonstigen Kulturschaffenden.
- Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck - SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFT - ist die Errichtung einer eingeschossigen Schank- und Speisewirtschaft sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen St und TGA.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 17.10.2012 übereinstimmt.
 Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation

 (Hanisch)
 Zu diesem Bebauungsplan gehören die redaktionellen Änderungen vom 02.01.2013 und dem 29.07.2013 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

- In den Baugebieten GE, SO 2 und MI 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- In den Baugebieten WA, GE, MI 1, MI 2 und SO 2 ist die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen bzw. Oberkanten um maximal 3,0 m für Aufzugsanlagen und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen zulässig.
- Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VERKEHRSDRUHIGER BEREICH - A ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VERKEHRSDRUHIGER BEREICH - B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der Baugebiete SO 2, MI 2 und den östlich der Linie zwischen den Punkten G und H gelegenen Flächen sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VERKEHRSDRUHIGER BEREICH - C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der Baugebiete WA, GE, MI 1, MI 2, SO 1, SO 2 und den östlich der Linie zwischen den Punkten G und H gelegenen Flächen sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VERKEHRSDRUHIGER BEREICH - D ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - STADTPLATZ - ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Fläche - E - innerhalb des Mischgebiets MI 1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm entlang der Mainzer Straße zwischen den Punkten J und K ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenwänden Schalldämmunterschieden erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen, die nur entlang der Mainzer Straße zwischen den Punkten K und L oder entlang der Linie zwischen den Punkten L und M orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenwänden Schalldämmunterschieden erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

- Im Mischgebiet MI 1 muss zum Schutz vor Lärm entlang der Werbellinstraße und entlang der Linie zwischen den Punkten N und O ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße bzw. der Linie zwischen den Punkten N und O abgewandt sein.
- Im Mischgebiet MI 1 sind zum Schutz vor Lärm die Fassaden entlang der Werbellinstraße schallsorbierend zu errichten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur 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.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den Baugebieten GE, MI 1, MI 2, SO 2 sind mindestens 50 % der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° auszuführen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
- Ebenereige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- Die Flächen von Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauutzungsverordnung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q sowie Q und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2, dem Mischgebiet MI 2 sowie innerhalb der mit maximal 4 Vollgeschossen überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
 Hinweis:
 Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des durch Senatsbeschluss vom 15.03.2011 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee (GVBl. S. 90).



Abzeichnung Bebauungsplan 8-22ba für die Grundstücke

Am Sudhaus 1-3, Rollbergstraße 26 (teilweise) und 55, die Straße Am Sudhaus sowie eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Neukölln mit dem Blatt 10151 im Bezirk Neukölln

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Reines Wohngebiet (B 1 BauVVO)	WS Grundflächenzahl
Algemeines Wohngebiet (B 4 BauVVO)	WB Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet (B 5 BauVVO)	WB als Höchstmaß
Dorfgebiet (B 6 BauVVO)	MZ als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (B 9 BauVVO)	MZ zwingend
Kerngebiet (B 10 BauVVO)	MZ offene Bauweise
Gewerbegebiet (B 9 BauVVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet (B 19 BauVVO)	GI Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung) (B 19 BauVVO)	SO Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet (B 11 BauVVO)	SO HOCHREINHAUSEN
Sonstiges Sondergebiet (B 11 BauVVO)	UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	WR
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	GF
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	GF min und max
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	GF max
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	GF min
Baumassezahl (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	BZ
Flächen für den Gemeinbedarf (B 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO)	UGENDEINREIHEM
Verkehrsflächen	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	STADTPLATZ
Private Verkehrsfläche	STADTPLATZ
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Fläche für die Landwirtschaft	FL
Fläche für Wald	FL
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	B
sonstigen Bepflanzungen	S
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
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	HOHE
Schichtfläche	St
mit Geh-, Fahr- und Leihverkehrsflächen zu betrieblische Fläche	St
Umgrenzung der Flächen für	
Stellplätze	St
Garagen	Ga
Tiefgaragen	TG
Gemeinschaftsstellplätze	GSt
Gemeinschaftsgaragen	GSt
Nachrichtliche Übernahmen	
Landschaftsschutzgebiet	LS
Naturdenkmal	N
Geschützter Landschaftsbestandteil	GL
Einzelstele, die dem Denkmalschutz unterliegt	St
Gesamteinlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	St
Erhaltungsbereich	St
Eintragungen als Vorschlag	
Stellplatz	St
Garage	Ga
Tiefgarage	TG
Kinderstopp	K
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt	
Wirtschafts- oder Industriegebäude	
Parkplatz	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Brücke	
Gewässer	
Geplante, Straßenschilder	
Laubbau, Nadelbaum	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	
Landesgrenze (Bundesland)	
Bauzugrenze	
Ortsabgrenzung	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurstücknummer	
Grundstücksummer	
Mauer, Stützmauer	
Bordkante	
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	

8-22ba

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: November 2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den 17.10.2012
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation
 Fachbereich Stadtplanung
 gez. Blesing
 gez. Hanisch
 gez. Groth
 Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.11.2012 bis einschließlich 20.12.2012 öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.01.2013 beschlossen.
 Berlin, den 20.03.2013
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. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
 Berlin, den 20.03.2013
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 gez. Buschkowsky
 Bezirksbürgermeister
 gez. Blesing
 Bezirksstadtrat
 Die Verordnung ist am 30.08.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 469 verkündet worden.