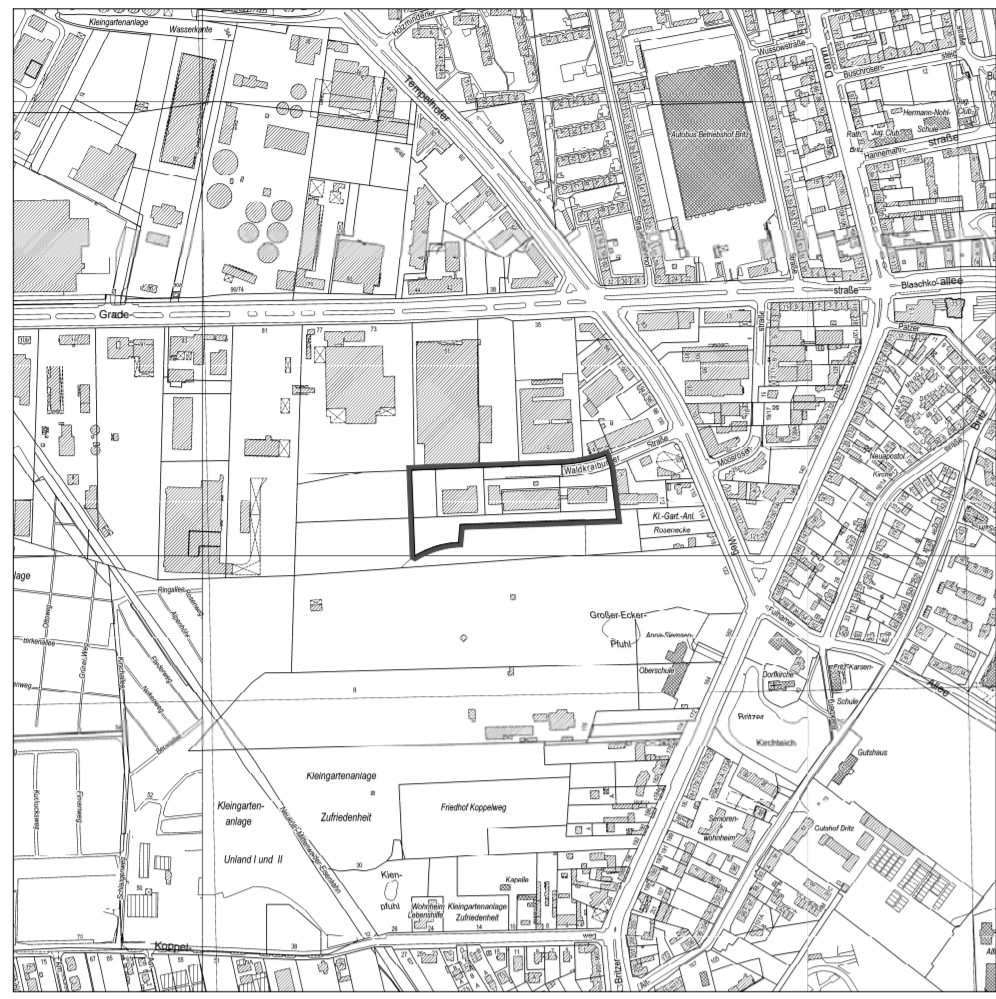


Übersichtskarte 1:10.000



# Abzeichnung Bebauungsplan 8-25

für das Grundstück  
Waldkraiburger Straße 5 und einen  
Abschnitt der Waldkraiburger Straße  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen.
- Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen A und B.
- Die Fläche A ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch sowie je 15 lfm ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Fläche B ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens ein Strauch sowie in einem Höchstabstand von jeweils 20 m 17 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 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 (SO<sub>x</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- 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 vom 4.4.2007 empfohlen.



Bebauungsplan 8-11

Bebauungsplan XIV-91b

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 13.07.2007 übereinstimmt.  
Berlin, den  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Vermessung und Geoinformation  
(Hanisch)

8-25 Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)  
Stand: Juni 2007

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Gründflächenzahl	
Kleinsiedlungsgebiet (§ 1 BauNVO)	GR 100	GR 100	GR 100
Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WR	GR 100	GR 100
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	M	zwingend	
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	UK	offene Bauweise	
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erhaltung) (§ 14 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)	WR, WA, WB	Baugrenze	
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GR 100	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwechslungen	
als Mindest- und Höchstmaß	GR 100	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugsniveau	
Geschossfläche	GR 100	als Höchstmaß	
als Höchstmaß	GR 100	Traufhöhe	
Baumassenzahl	GR 100	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrsflächen	GR 100	Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	GR 100	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	
Private Verkehrsfläche	GR 100	Private Verkehrsfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	GR 100	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
oberflächliche Hauptversorgungsleitungen	GR 100	oberflächliche Hauptversorgungsleitungen	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	GR 100	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	GR 100	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	GR 100	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	GR 100	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	
Sichtfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen zu belastende Fläche	GR 100	Sichtfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen zu belastende Fläche	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	GR 100	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	
Gemeinschaftsstellplätze	GR 100	Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	GR 100	Gemeinschaftsgaragen	
Naturschutzgebiet	GR 100	Naturschutzgebiet	
Landschutzgebiet	GR 100	Landschutzgebiet	
Naturdenkmal	GR 100	Naturdenkmal	
Geschützter Landschaftsteil	GR 100	Geschützter Landschaftsteil	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	GR 100	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	GR 100	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erhaltungsbereich	GR 100	Erhaltungsbereich	
Gebäude	GR 100	Gebäude	
Stellplatz	GR 100	Stellplatz	
Garage	GR 100	Garage	
Tiefgarage	GR 100	Tiefgarage	
Kinderspielplatz	GR 100	Kinderspielplatz	
Wohn- oder öffentliche Gebäude	GR 100	Wohn- oder öffentliche Gebäude	
Wirtschafts- oder Industriebauwerke	GR 100	Wirtschafts- oder Industriebauwerke	
Parkhaus	GR 100	Parkhaus	
Unterirdisches Bauwerk	GR 100	Unterirdisches Bauwerk	
Brücke	GR 100	Brücke	
Geländehöhe, Straßenhöhe	GR 100	Geländehöhe, Straßenhöhe	
Laubbaum, Nadelbaum	GR 100	Laubbaum, Nadelbaum	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	GR 100	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	
Schornstein	GR 100	Schornstein	
Zaun, Hecke	GR 100	Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	GR 100	Hochspannungsmast	
Planunterlage	GR 100	Planunterlage	
Linienbegrenzung (Bundesland)	GR 100	Linienbegrenzung (Bundesland)	
Bedrängergrenze	GR 100	Bedrängergrenze	
Ortsallergrenze	GR 100	Ortsallergrenze	
Gemarkungsgrenze	GR 100	Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	GR 100	Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	GR 100	Flurstücksgrenze	
Grundstücknummer, Flurnummer	GR 100	Grundstücknummer, Flurnummer	
Mauer, Stützmauer	GR 100	Mauer, Stützmauer	
Bordkante	GR 100	Bordkante	
Baulinie, Baugrenze, Berufsbaulinie	GR 100	Baulinie, Baugrenze, Berufsbaulinie	
Strahlenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	GR 100	Strahlenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	

Aufgestellt: Berlin, den 13.07.2007  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Vermessung  
gez. Schwitz  
Fachbereichsleiter

gez. Blesing  
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung  
gez. Borowski  
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde  
in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 13.09.2007 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan  
am 31.10.2007 beschlossen.  
Berlin, den 05.11.2007

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
gez. I. V. Groth  
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 Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 12.02.2008

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
gez. Buschowsky  
Bezirksbürgermeister

gez. Blesing  
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 04.02.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 53 verkündet worden