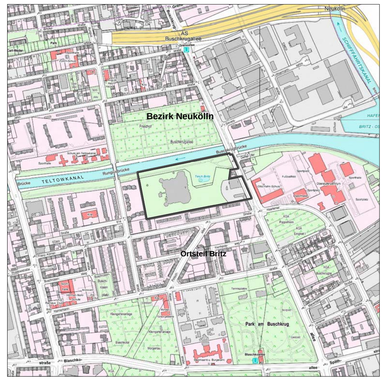
Abzeichnung Bebauungsplan 8-30

für die Grundstücke

Buschkrugallee 60 / 64 sowie den angrenzenden Grünzug südlich des Teltowkanals bestehend aus den Grundstücken Grundbuch von Britz mit den Blättern 2029, 3898 und 3965 (teilweise) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Übersichtskarte 1:10.000



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit den Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 20.03.2015 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)

Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 04.04.2018 und die redaktionellen Änderungen vom 19.09.2018 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

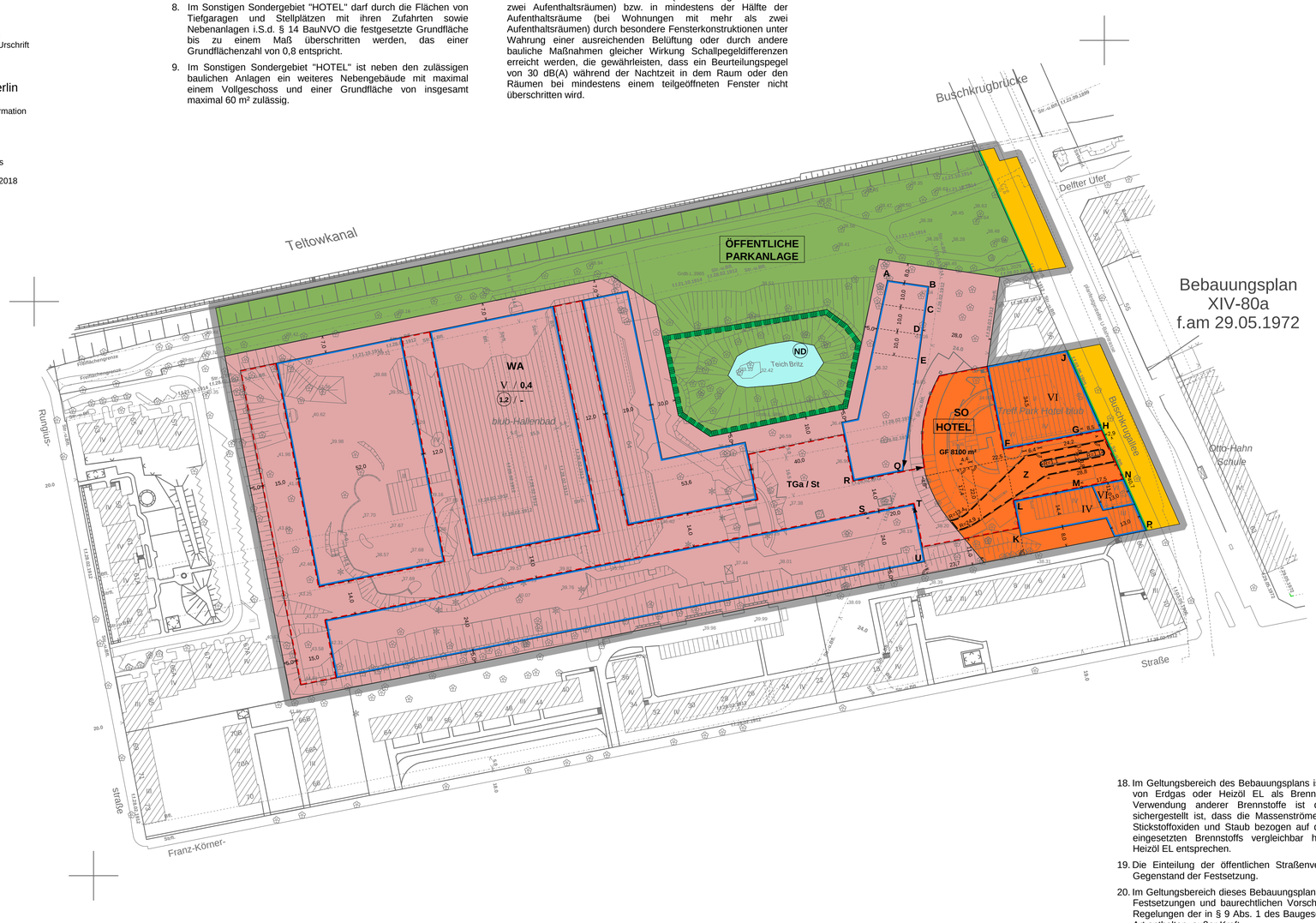
1. Im Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" sind ein Hotel sowie folgende dem Hotel dienende Anlagen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
4. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze gekennzeichneten Flächen TGa und St.
6. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL" sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit TGa und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen; diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.
8. Im Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.
9. Im Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" ist neben den zulässigen baulichen Anlagen ein weiteres Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m² zulässig.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL" sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als flache, oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
12. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- oder Obstbäume einzurechnen.
13. Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Linie A-B-C-D-E abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen entlang der Linie A-B-C, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A-B-C-D, F-G-H-J sowie K-L-M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.

   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie G-H-J sowie M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   - 40dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.

   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.
16. Zum Schutz vor Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C-Q-R und S-T-U Fenster der zum Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
17. Die Fläche Z ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.



Bebauungsplan XIV-80a f.am 29.05.1972

18. 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 entsprechen.
19. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
20. 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:
Im Geltungsbereich befinden sich zwei im Bodenbelastungskataster eingetragene Altlastenverdachtsflächen.

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. HOTEL
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. (0,8 bis 1,2)
Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl 3,5
Baumasse BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
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

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 HG
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 Gehweg
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
ZWECKBESTIMMUNG Bezeichnung

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenseite Aufpflasterung
Bereich ohne Einfahrt
Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt
Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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
Anpflanzen von Bäumen Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 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
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen TGa
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Umgrenzung von flächenhaften Naturdenkmalen
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage auch
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

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
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 5 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält getrocknete Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet wurden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 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 22.7.2011.

Aufgestellt: Berlin, den 20.03.2015

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — gez. Hanisch
Bezirksstadtrat — gez. Blesing
Fachbereich Stadtplanung — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015 sowie erneut in der
Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 17.10.2018 beschlossen.
Berlin, den 22.10.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. i.V. Göres
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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 20.11.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 678 verkündet worden.

8-30

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: März 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis