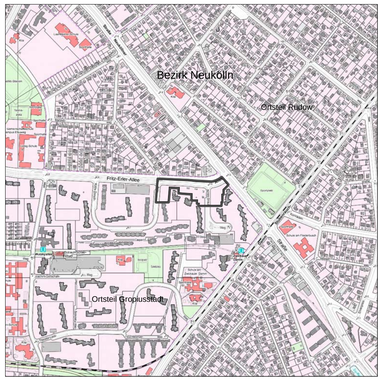
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-108-1

für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke

Fritz-Erler-Allee 190/194 / Agnes-Straub-Weg 2/12
und
Agnes-Straub-Weg 3/5 / Neuköllner Straße 264/276A

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

   Die zulässige Grundfläche in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A2-A3-A4, A8-A9, B1-B2, B4-B5, B9-B10-B11, C2-C3-C4-C5;
   45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11 und
   50 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10 aufweisen.
   Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

7. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11
   45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10 aufweisen.
   Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

8. Zum Schutz vor Lärm müssen in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Linie zwischen den Punkten A1-A2-A3, A6-A7-A8-A9, B1-B2-B3-B4-B6, B9-B10-B11-B12-B13, C1-C2-C3-C4 und C8-C9-C10-C11 abgewandt sein.

   Schutzbedürftige, ausschließlich zu den angegebenen Linien orientierte Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

9. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie zwischen den Punkten A3-A4-A5-A6, B6-B7-B8-B9 und C4-C5-C6-C7-C8 in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

10. Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten A5-A6-A7, B3-B4-B6-B7-B8 und C6-C7-C8-C9-C10-C11 mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von den Straßen abgewandten Seite vorhanden ist.
    Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der bezeichneten Linie muss nur mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau errichtet werden.
    Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Außenwänden entlang der Linien B6-B7-B8-B9-B10 und C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10 als Festverglasung auszuführen.

    Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

12. 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.

Technischer Hinweis:

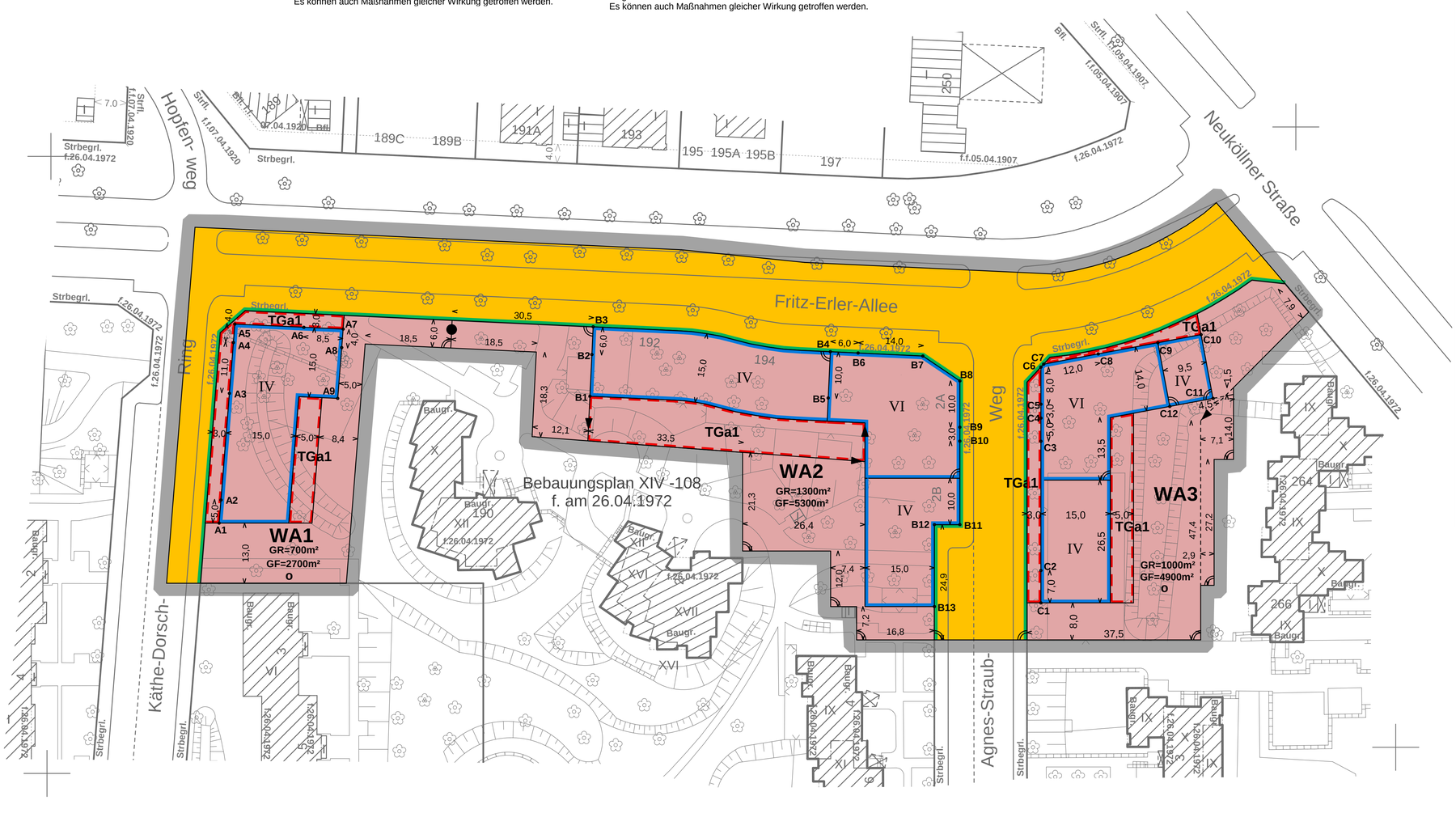
Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 11.01.2016 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 07.07.2016 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)



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 WE
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (5.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (5.0 bis 5.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 4,8
- Baumasse BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 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 (D)
  - 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 15,5 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 den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
  - Einfahrts- / Ausfahrtsbereich (Straßenseite)
  - Einfahrts- und Ausfahrtsbereich (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Trafostation T
- z.B. Gasdruckregler G

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

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 Sr
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- 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
- Anfangs-/Endpunkt für Lärmfestsetzungen z.B. + A1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 Sr
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- 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
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- 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
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- 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, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 20 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011

Aufgestellt: Berlin, den 11.01.2016

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Hansch

Fachbereich Stadtplanung
gez. Groth

gez. Biesing
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 25.01.2017 beschlossen.
Berlin, den 03.02.2017

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. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 07.02.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Dr. Franziska Giffey
Bezirksbürgermeisterin

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.03.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 224 verkündet worden.

XIV-108-1

Maßstab 1 : 500 (0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m)

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: Juli 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis