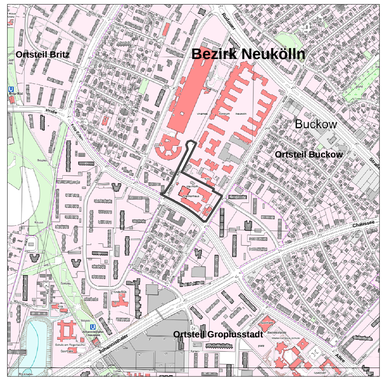
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke

Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46
sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

   Zulässig sind:
   - Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
   - Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
   - Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
   - Seniorentagesstätten,
   - sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
   - Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
   - Anlagen der medizinischen Forschung,
   - Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
   - den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.

   Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   - Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

2. Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

3. Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

4. Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

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

6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, 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 an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

   Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

   Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als vergraste Vorbauten oder vergraste Loggien zulässig.

9. Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

10. Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

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
Sondergebiet (Sonstige)	(§ 11 BauNVO)	SO
z.B.		KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WR 2 WO
z.B.		

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		10,0
Baumasse		BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B.		JUGENDFREIZEITHEIM
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
z.B. öffentliche Parkfläche		P
z.B.		FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		

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

z.B.		UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler	GD	
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
- Umgrenzung von Flächen mit besonderen 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

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
- Anlade
- 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
Gemeinschaftsgaragen	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
- Garage: z.B. Ga 1
- Tiefgarage: z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz: K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke: z.B. Ga 1
- 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. 60/4 Flur 10
- Grundstücksnummer: z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 28.04.2021

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation		Fachbereich Stadtplanung
Hanisch Fachbereichsleiter	Jochen Biedermann Bezirksstadtrat	Groth Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 14.12.2022 beschlossen.
Berlin, den 15.12.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Groth
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 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 15.12.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Martin Hikel	Jochen Biedermann
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 21.12.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.729 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans
vom 28.04.2021 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Polack)
Zu diesem Bebauungsplan gehört
das Deckblatt vom
21.10.2022
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

XIV-132-1

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: Januar 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis