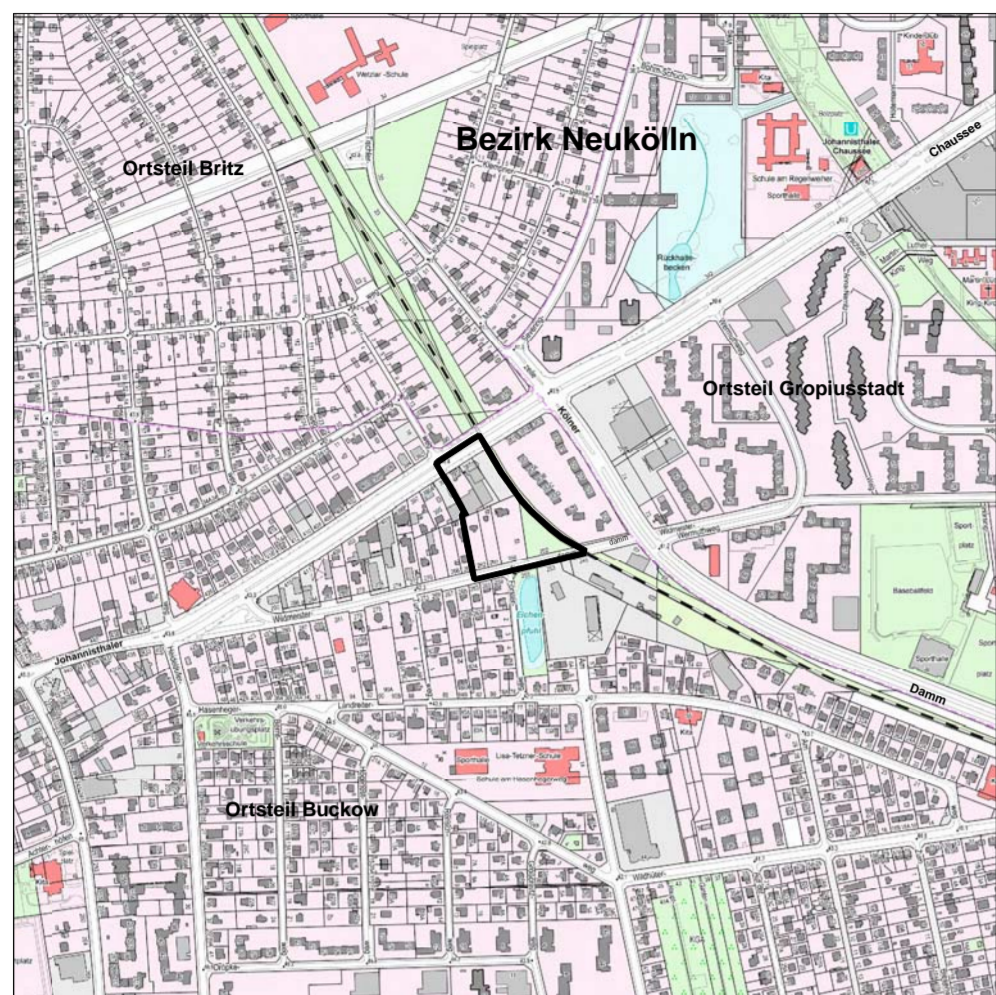


Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet MI1 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 können
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

- Im Mischgebiet MI1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Bezeichnung der Sortimente gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) allgemein zulässig:

- Kraftwagen,
- Kraftwagenteile und Zubehör,
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und -zubehör,
- Wohnmöbel,
- Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten, elektrotechnische Erzeugnisse,
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
- Anstrichmittel,
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
- Tapeten und Bodenbeläge,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Büromöbel und Brennstoffe.

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als Randsortiment anbieten.

- In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

- Im Mischgebiet MI1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- Im Mischgebiet MI1 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

- Im Mischgebiet MI1 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

- Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet MI5 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen bis zu 2,5 m und für Balkons bis zu 2,0 m, vor die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten T1 und T2 ausnahmsweise zugelassen werden.

- Die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen Stellplätze „GS11“ und „GS12“ sowie die Fläche für die Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAN“ werden den Mischgebieten MI4 und MI5 zugeordnet.

- In den Mischgebieten MI2, MI4, MI5 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdammes Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1 Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der Fläche abcta nicht zulässig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Mischgebiet MI1, außerhalb der Fläche abcta, bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sein. Von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sind solche Außenwände, deren Fassaden nach Süd / Südost ausgerichtet sind.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1, innerhalb der Fläche abcta, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen und von der Johannisthaler Chaussee abgewandten Außenwohnbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die innerhalb der Fläche abcta zur Johannisthaler Chaussee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungstätten,
- 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

nicht überschritten wird. Von Satz 1 ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb der Fläche ghjkmprsq.

Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche abcta die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40 Dezibel (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 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert anzusetzen. 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 vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berechnen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche unvwx nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

- Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung erhalten bleibt. Dies gilt nicht für Arten mit gefährdenden Inhaltsstoffen.

- Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

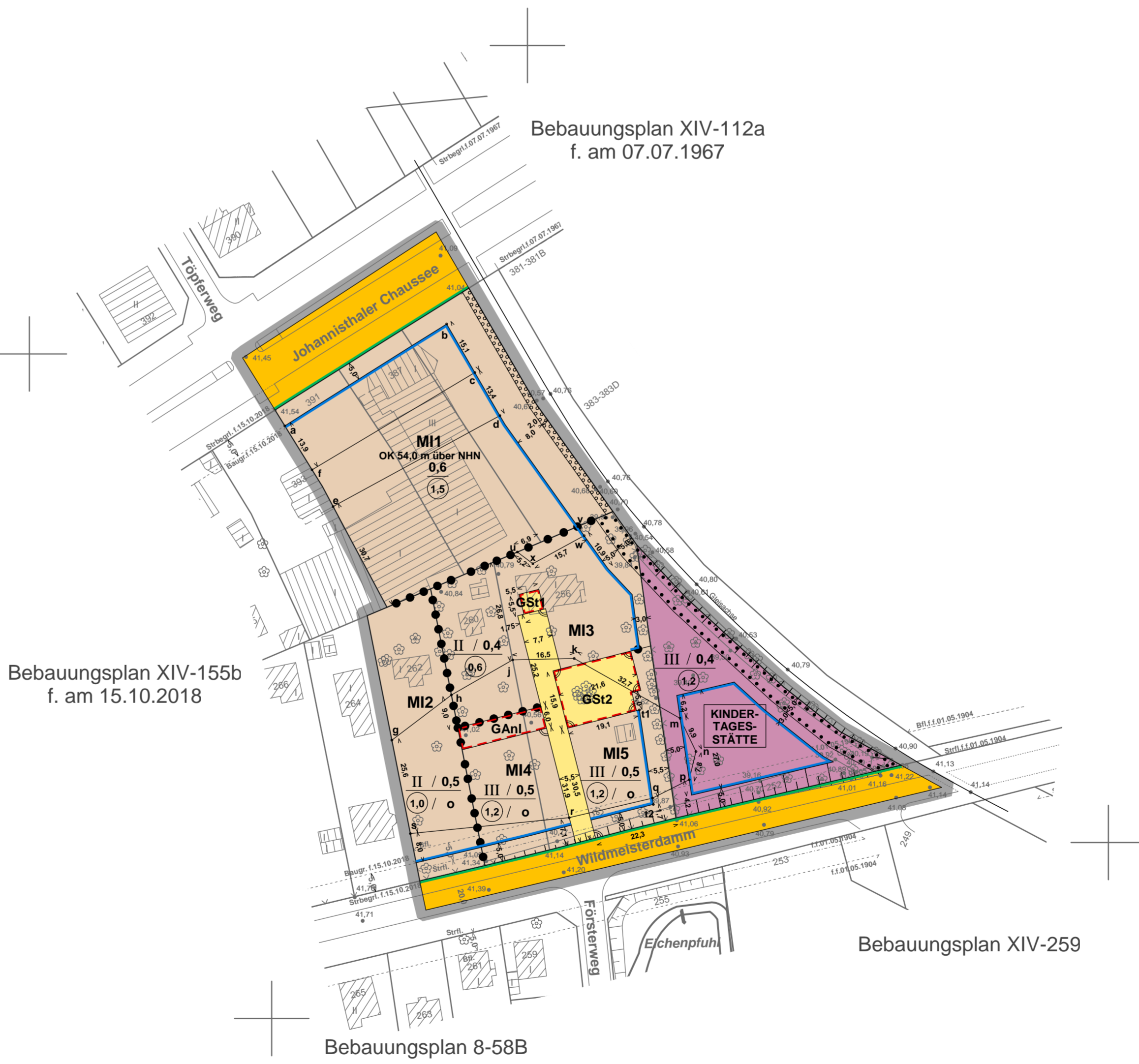
- In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 ist pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen heimischen standortgerechten großkronigen Bäume einzuzählen.

- In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- In den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 04.03.2019 übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 11.12.2019 und die reaktionellen Änderungen vom 28.07.2020 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung Bebauungsplan XIV-155a für die Grundstücke

Johannisthaler Chaussee 387, 391,
Wildmeisterdamm 252, 256, 260 sowie 262
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Reines Wohngebiet (B 1 BauVVO)	WVS	Ständflächenanteil
Algemeines Wohngebiet (B 4 BauVVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	
Besonderes Wohngebiet (B 5 BauVVO)	WB	als Höchstmaß	
Dorfgebiet (B 6 BauVVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	
Mischgebiet (B 7 BauVVO)	M	zwingend	
Kerngebiet (B 8 BauVVO)	K	Silber-Bauweise	
Gewerbegebiet (B 9 BauVVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	
Industriegebiet (B 10 BauVVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erholung) (B 18 BauVVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	
Sonstiges Sondergebiet (B 11 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (B 9 Abs.1 n.4 BauVVO)	WV	Baugrenze	
Geschossflächenzahl (als Höchstmaß) (B 1 Abs.1 BauVVO)	GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	
Geschossfläche (als Höchstmaß) (B 1 Abs.1 BauVVO)	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
Geschossfläche (als Mindest- und Höchstmaß) (B 1 Abs.1 BauVVO)	GF	als Höchstmaß	
Baumassenzahl (B 1 Abs.1 BauVVO)	GF	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf (KINDERTAGESSTÄTTE)		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrsflächen		Verkehrsflächen	
Streifenverkehrsfläche		Straßenverkehrsfläche	
Bereich ohne Einbahn		Bereich ohne Einbahn	
Öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Einbahn	
Fußgängerbereich		Bereich ohne Einbahn	
Einbahn- / Ausfahrtsbereich		Öffentliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		Öffentliche und private Grünflächen	
Fläche für die Landwirtschaft		Öffentliche und private Grünflächen	
Fläche für Wald		Öffentliche und private Grünflächen	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Öffentliche und private Grünflächen	
Sonstige Festsetzungen		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung der von der Befahrung freizuhaltenden Flächen		Öffentliche und private Grünflächen	
Schallschutz		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung der Flächen für Garagen		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze		Öffentliche und private Grünflächen	
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen		Öffentliche und private Grünflächen	
Naturschutzgebiet		Öffentliche und private Grünflächen	
Landschaftsschutzgebiet		Öffentliche und private Grünflächen	
Naturschutzgebiet		Öffentliche und private Grünflächen	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Öffentliche und private Grünflächen	
Essenstange, die dem Denkmalschutz unterliegt		Öffentliche und private Grünflächen	
Erhaltungsbereich		Öffentliche und private Grünflächen	
Eintragungen als Vorschlag		Öffentliche und private Grünflächen	
Planunterlage		Öffentliche und private Grünflächen	
Wohn- oder öffentliches Gebäude		Öffentliche und private Grünflächen	
Wirtschafts- oder Industriegebäude		Öffentliche und private Grünflächen	
Parkhaus		Öffentliche und private Grünflächen	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Öffentliche und private Grünflächen	
Brücke		Öffentliche und private Grünflächen	
Gewässer		Öffentliche und private Grünflächen	
Grünfläche, Grünfläche		Öffentliche und private Grünflächen	
Laubbäume, Nadelbäume		Öffentliche und private Grünflächen	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbäume)		Öffentliche und private Grünflächen	
Schornstein		Öffentliche und private Grünflächen	
Zaun, Hecke		Öffentliche und private Grünflächen	
Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche		Öffentliche und private Grünflächen	

XIV-155a

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: September 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den 04.03.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Hanisch

Fachbereich Stadtplanung
gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 05.06.2019 sowie mit Deckblatt vom 11.12.2019 erneut in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 03.11.2020 beschlossen. Berlin, den 04.11.2020

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 03.11.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 02.12.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 926 verkündet worden.