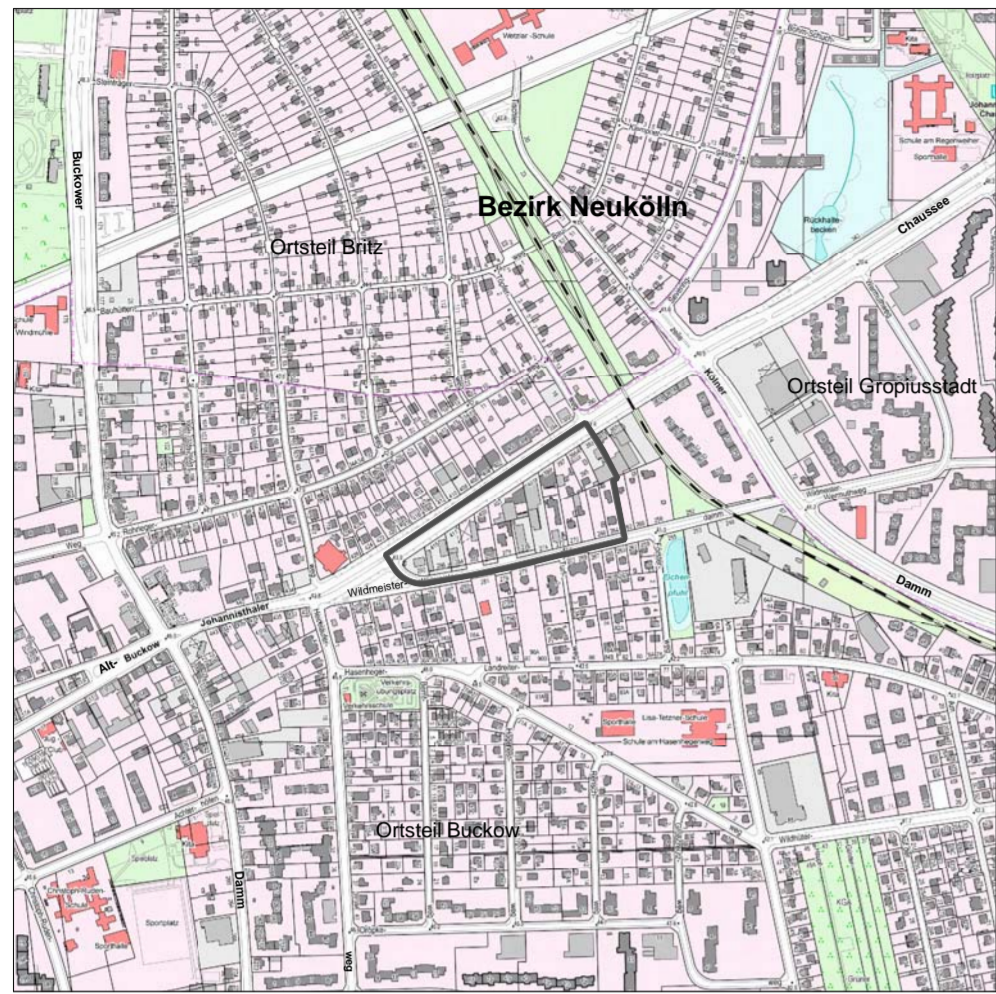


### Übersichtskarte 1:10.000



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind selbständige Lagerplätze und die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE2 sind Tankstellen nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Nummer 1.1 sowie den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1.2 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) nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten 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) nur mit folgenden Sortimenten zulässig:
  - Kraftwagen,
  - Kraftwagenteile und Zubehör,
  - Krafträder, Kraftradteile und -zubehör.
 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise, in Ergänzung des Kernsortiments, übrige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn ihr Anteil höchstens 10% der jeweiligen Verkaufsfäche beträgt.  
 Im Gewerbegebiet GE1 ist darüber hinaus folgendes Sortiment zulässig:
  - Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge).
 Im Gewerbegebiet GE1 können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Verkaufsfächen 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.
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsfächen 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 Gewerbegebiet GE1 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.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Im Mischgebiet MI2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten über der Decke des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie nicht der Aufnahme von Aufenthaltsräumen dienen.
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände, mitzurechnen.

- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abgedeckt resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) 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 Beherbergungsstätten,
  - 35 Dezibel (A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
  - nicht überschritten wird.
 Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abgedeckt resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) 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<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrekturfaktor 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 einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L<sub>r</sub>, T und für die Nacht L<sub>r</sub>, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.

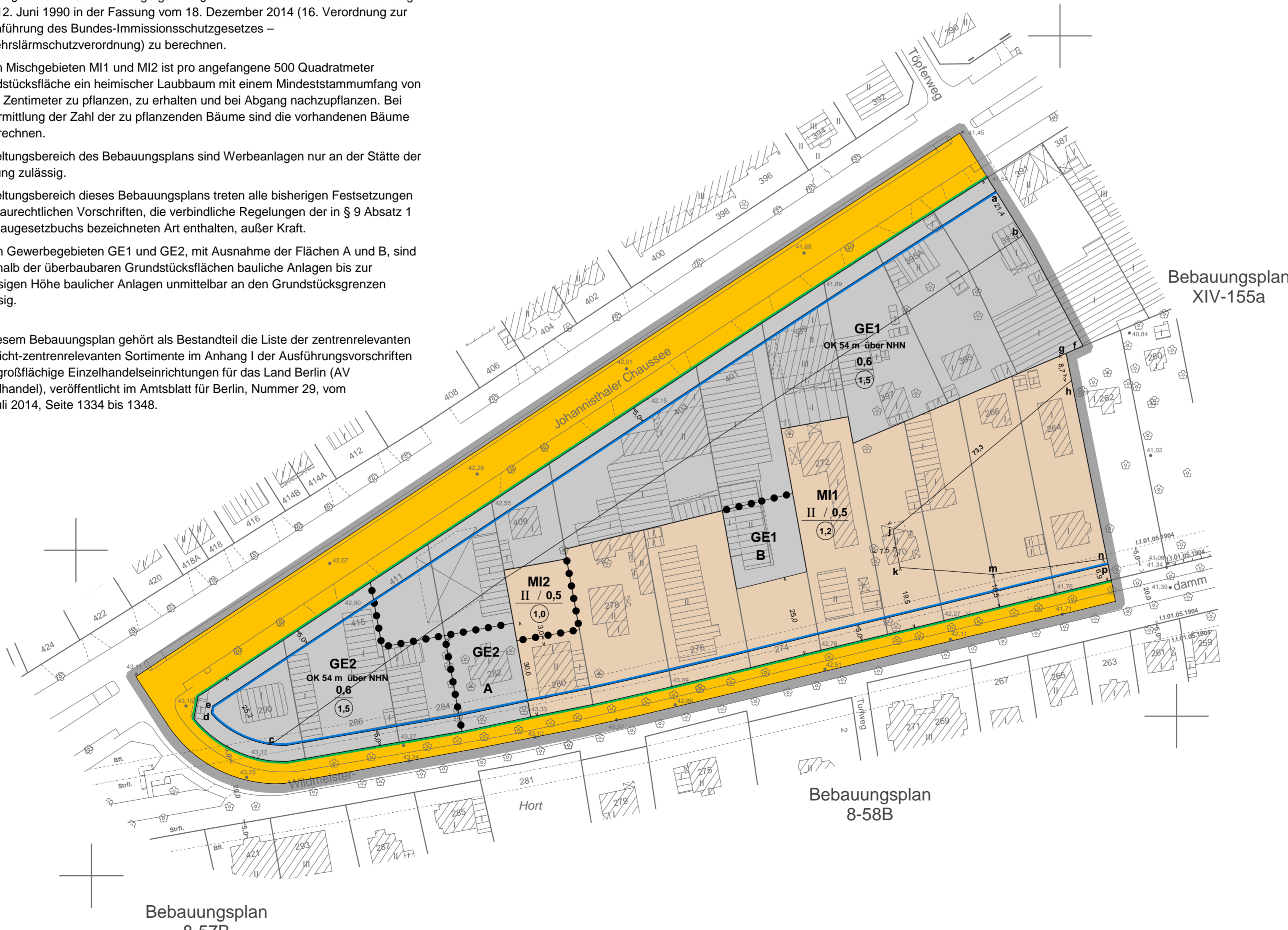
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 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.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2, mit Ausnahme der Flächen A und B, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.

- In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 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.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2, mit Ausnahme der Flächen A und B, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.

**Hinweis:**  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 02.12.2016 übereinstimmt.  
 Berlin, den  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
 Stadtentwicklungsamt  
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)  
 Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 18.01.2018 und die redaktionellen Änderungen vom 18.01.2018 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)



Bebauungsplan XIV-155a

Bebauungsplan 8-58B

Bebauungsplan 8-57B

XIV-155b

Maßstab 1 : 1 000

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

# Abzeichnung Bebauungsplan XIV-155b für die Grundstücke

Johannisthaler Chaussee 393/403, 409/411, 415,  
 Wildmeisterdamm 264/286 und 290  
 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinwohnungsbau	WV	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	WV	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	z.B. III V
Dorfgebiet	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III V
Mischgebiet	MI	zwingend	z.B. III V
Kerngebiet	KE	offene Bauweise	z.B. III V
Gewerbegebiet	GE	Nur Einshäuser zulässig	z.B. III V
Industriegebiet	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III V
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III V
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III V
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. Abs. 1 Nr. 4 Baudez)			
Beschränkung der Zahl der Geschossflächenzahl (z.B. Abs. 2 Nr. 1 BauVZO)			
Beschränkung der Zahl der Geschossflächenzahl (z.B. Abs. 2 Nr. 3 BauVZO)			
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
Baumassenzahl			
Flächen für den Gemeinbedarf			
Straßenverkehrsfläche			
Verkehrsflächen			
Flächen für Versorgungsanlagen			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Sonstige Festsetzungen			
Nachrichtliche Übernahmen			
Eintragungen als Vorschlag			
Planunterlage			

Aufgestellt: Berlin, den 02.12.2016  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
 Stadtentwicklungsamt  
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation  
 gez. Hanisch  
 Fachbereich Stadtplanung  
 gez. Groth  
 Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017 sowie mit Deckblatt vom 18.01.2018 erneut in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 öffentlich ausgestellt.  
 Die Bezirksverordnungsversammlung hat den Bebauungsplan am 15.10.2018 beschlossen  
 Berlin, den 15.10.2018  
**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 Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
 Berlin, den 15.10.2018  
**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
 gez. Hinkel  
 Bezirksbürgermeister  
 gez. Biedermann  
 Bezirksstadtrat  
 Die Verordnung ist am 14.11.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 650 verkündet worden.