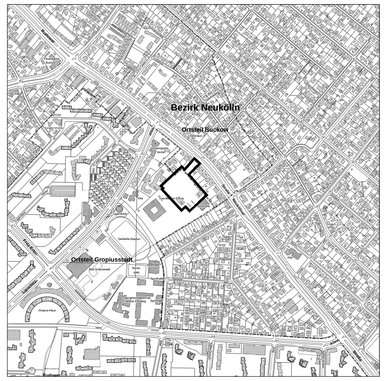
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-172-1

für das Grundstück

Rudower Straße 184 B - D

im Bezirk Neukölln, Ortsteile Gropiusstadt und Buckow

Übersichtskarte 1:10.000



HINWEISE:

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird für die Heckenpflanzungen die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 empfohlen.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird für die Dachbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

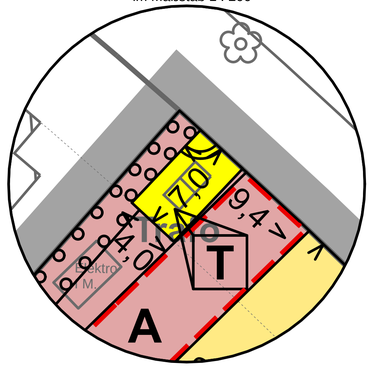
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Müll- und Wertstoffbehälter im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, nur innerhalb der Fläche A zulässig.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig.
8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen
   - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
   - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

   durch geeignete, ggf. besondere Fensterkonstruktionen 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.
9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten, die ausgewachsen eine Höhe von mindestens 200 cm erreichen, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nebenzeichnung

über die Festsetzung der Bemessung im Maßstab 1 : 200

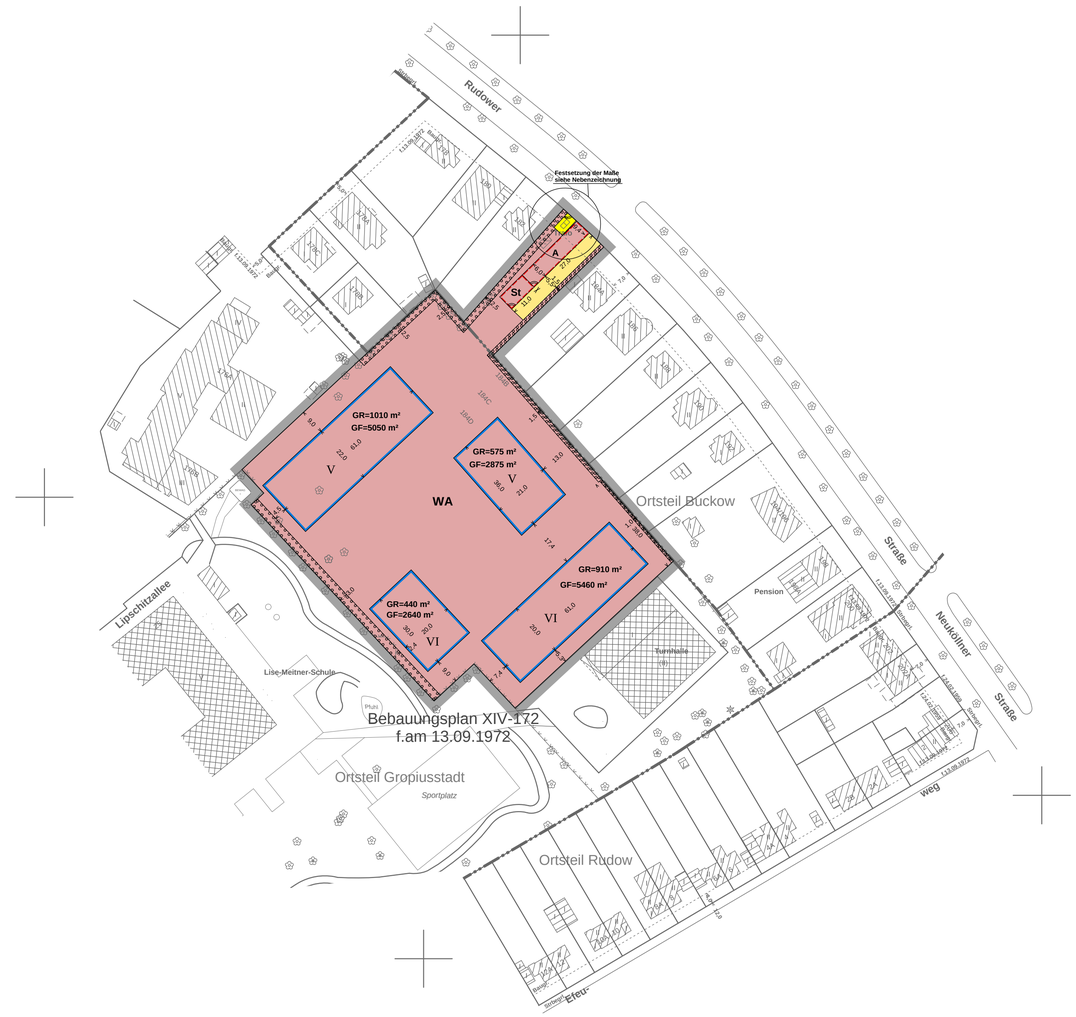


Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 31.01.2024 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Waffler)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die redaktionellen Änderungen Nr. 1 vom 23.04.2024, die redaktionellen Änderungen Nr. 2 vom 24.09.2024 und die redaktionellen Änderungen Nr. 3 vom 11.02.2025. (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)	WR 2 WE	
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		12	
Baumasse		BM 4000 m³	
Flächen für den Gemeinbedarf			
z.B.		JUGENDFREIZEITHEIM	

Verkehrsflächen

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	G	
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 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

Sonstige Festsetzungen

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)	
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	
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
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Nebenanlagen	

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Naturdenkmal	
Geschützter Landschaftsbestandteil	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erholungsbereich	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude	
Stellplatz	St
Garage	z.B. Ga 1
Tiefgarage	z.B. TGa 1
Kinderspielplatz	K

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)	ND
Schornstein	
Zaun, Hecke	
Hochspannungsmast	

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60 / 7 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenflurlinie

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 31.01.2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Waffler

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung
gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024
sowie in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 26.03.2025 beschlossen.
Berlin, den 27.03.2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Rehberger
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 26.03.2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 10.05.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 226 verkündet worden.

N

XIV-172-1

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N
Stand: Februar 2024