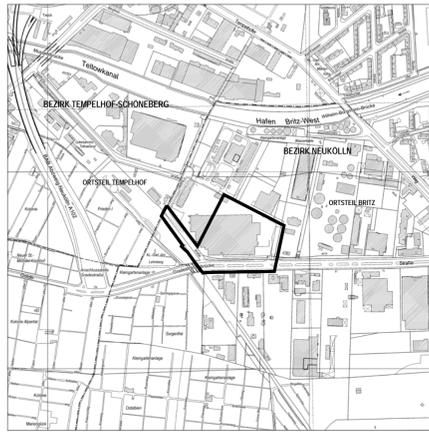


Übersichtskarte 1:10.000



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/Fachmarktes „Bau- und Gartenmarkt“. Zulässig ist auf insgesamt höchstens 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Verkauf zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente, die mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ vereinbar sind. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 10%, höchstens jedoch 1.200 m<sup>2</sup> der Geschossfläche (GF) angeboten werden. Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001“, ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213 und vom 10. Juni 2003, ABl. v. 25. Juli 2003, S. 3207). Betriebsbezogene Wohnungen sind nicht zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen für soziale Zwecke sowie von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>res nach DIN 4109) von 35 dB aufweisen. Zusätzlich müssen diese Räume entsprechend schalldämmende Lüftungseinrichtungen erhalten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die privaten Verkehrsflächen A und C sowie die Bahnanlage B sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belegen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 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:  
Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001“, ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213 und vom 10. Juni 2003, ABl. v. 25. Juli 2003, S. 3207).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 12.03.2004 übereinstimmt.  
Berlin, den 24.05.2005  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Vermessung  
gez. Schwirtz  
(Schwirtz)  
Fachbereichsleiter  
Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 10.08.2004 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)



# Abzeichnung Bebauungsplan XIV-184a

für eine Teilfläche des Grundstücks  
Gradestraße 100 / Riedelstraße 1  
sowie für Abschnitte der Riedelstraße  
und der Gradestraße

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

## Zeichenerklärung Festsetzungen

|  |  |       |   |               |      |                       |
|--|--|-------|---|---------------|------|-----------------------|
| Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen | Mindestnutzungsgebiet (M1) BauVO         | WS    | Höhe baulicher Anlagen                          | als Höchstmaß | a.B. | 0,4                   |
|  | Einzelwohngbiet (E1) BauVO               | WE    | Grundfläche                                     | als Höchstmaß | a.B. | GR 100 m <sup>2</sup> |
|  | Allgemeines Wohngebiet (A1) BauVO        | WA    | Zahl der Vollgeschosse                          | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Besonderes Wohngebiet (B1) BauVO         | WB    | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Dorfgebiet (D1) BauVO                    | WD    | als Mindest- und Höchstmaß                      | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Mischgebiet (M1) BauVO                   | WM    | zoningend                                       | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Kerngebiet (K1) BauVO                    | WK    | Offene Bauweise                                 | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Gewerbegebiet (G1) BauVO                 | WG    | Nur Einzelhäuser zulässig                       | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Industriegebiet (I1) BauVO               | WI    | Nur Doppelhäuser zulässig                       | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S1) BauVO   | SO    | Nur Menschengruppen zulässig                    | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S2) BauVO   | SO2   | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig           | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S3) BauVO   | SO3   | Geschlossene Bauweise                           | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S4) BauVO   | SO4   | Bauweise  | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S5) BauVO   | SO5   | Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwägungen | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S6) BauVO   | SO6   | Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S7) BauVO   | SO7   | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S8) BauVO   | SO8   | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S9) BauVO   | SO9   | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S10) BauVO  | SO10  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S11) BauVO  | SO11  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S12) BauVO  | SO12  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S13) BauVO  | SO13  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S14) BauVO  | SO14  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S15) BauVO  | SO15  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S16) BauVO  | SO16  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S17) BauVO  | SO17  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S18) BauVO  | SO18  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S19) BauVO  | SO19  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S20) BauVO  | SO20  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S21) BauVO  | SO21  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S22) BauVO  | SO22  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S23) BauVO  | SO23  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S24) BauVO  | SO24  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S25) BauVO  | SO25  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S26) BauVO  | SO26  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S27) BauVO  | SO27  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S28) BauVO  | SO28  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S29) BauVO  | SO29  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S30) BauVO  | SO30  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S31) BauVO  | SO31  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S32) BauVO  | SO32  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S33) BauVO  | SO33  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S34) BauVO  | SO34  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S35) BauVO  | SO35  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S36) BauVO  | SO36  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S37) BauVO  | SO37  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S38) BauVO  | SO38  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S39) BauVO  | SO39  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S40) BauVO  | SO40  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S41) BauVO  | SO41  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S42) BauVO  | SO42  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S43) BauVO  | SO43  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S44) BauVO  | SO44  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S45) BauVO  | SO45  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S46) BauVO  | SO46  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S47) BauVO  | SO47  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S48) BauVO  | SO48  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S49) BauVO  | SO49  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S50) BauVO  | SO50  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S51) BauVO  | SO51  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S52) BauVO  | SO52  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S53) BauVO  | SO53  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S54) BauVO  | SO54  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S55) BauVO  | SO55  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S56) BauVO  | SO56  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S57) BauVO  | SO57  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S58) BauVO  | SO58  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S59) BauVO  | SO59  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S60) BauVO  | SO60  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S61) BauVO  | SO61  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S62) BauVO  | SO62  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S63) BauVO  | SO63  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S64) BauVO  | SO64  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S65) BauVO  | SO65  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S66) BauVO  | SO66  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S67) BauVO  | SO67  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S68) BauVO  | SO68  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S69) BauVO  | SO69  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S70) BauVO  | SO70  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S71) BauVO  | SO71  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S72) BauVO  | SO72  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S73) BauVO  | SO73  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S74) BauVO  | SO74  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S75) BauVO  | SO75  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S76) BauVO  | SO76  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S77) BauVO  | SO77  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S78) BauVO  | SO78  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S79) BauVO  | SO79  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S80) BauVO  | SO80  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S81) BauVO  | SO81  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S82) BauVO  | SO82  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S83) BauVO  | SO83  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S84) BauVO  | SO84  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S85) BauVO  | SO85  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S86) BauVO  | SO86  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S87) BauVO  | SO87  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S88) BauVO  | SO88  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S89) BauVO  | SO89  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S90) BauVO  | SO90  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S91) BauVO  | SO91  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S92) BauVO  | SO92  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S93) BauVO  | SO93  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S94) BauVO  | SO94  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S95) BauVO  | SO95  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S96) BauVO  | SO96  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S97) BauVO  | SO97  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S98) BauVO  | SO98  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S99) BauVO  | SO99  | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |
|  | Sondergebiet (Sondergebiet) (S100) BauVO | SO100 | als Höchstmaß                                   | als Höchstmaß | a.B. | III, V                |

# XIV-184a

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1000  
Stand: April 2003

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 22. April 1993 und die Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 12.03.2004

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung  
gez. Schwirtz  
Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung  
gez. Borowski  
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.04.2004 bis einschließlich 07.05.2004 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 29.09.2004 beschlossen.  
Berlin, den 02.02.2005

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Borowski  
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

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 23.05.2005

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

gez. Buschkowsky  
Bezirksbürgermeister

gez. Vogelsang  
Bezirksstadträtin

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