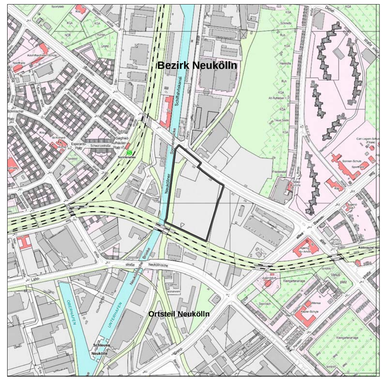
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-245ba-1

für das Gelände

zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal

im Bezirk Neukölln

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle.

   Zulässig sind:
   - innerhalb der mit A, B und F bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen,
   - innerhalb der mit L bezeichneten Fläche ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2,
   - innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Büronutzungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungsräumen,
   - innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Räume für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungs- und Büroräumen,
   - innerhalb der mit E bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Parkhaus.

   Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind Läden ausnahmsweise zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind insgesamt maximal 300 Stellplätze zulässig.
2. Innerhalb der mit L bezeichneten Fläche sind das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nebenzeichnung 1 bis zum erfolgten Rückbau der Sonnenalleebrücke unzulässig.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
4. Die Flächen H, K und L sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.
5. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast auf den Flächen K und L bestehen nur so lange, bis der Rückbau der Sonnenalleebrücke erfolgt ist.
6. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch Vordächer in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zulässigen Umfang sowie durch Gründungsmaßnahmen in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zulässigen Umfang ist zulässig.
7. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, überschritten werden.
8. Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Punkte f-i-c und b kann für die Errichtung eines Vordachs innerhalb der mit b-k-g-f-i-c-b gekennzeichneten Fläche bis zu einer festgesetzten Höhe (OK) von 47,5m über NHN zugelassen werden.
9. An den Linien zwischen den Punkten m und n sowie n und p kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer um bis zu 3,0 m bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 40 vom Hundert der Gebäudelänge zugelassen werden.
10. Entlang der Linien zwischen den Punkten a-q-d kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m durch Gründungsmaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.
11. Innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 8.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
12. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen
    - innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN, b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN, c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
    - innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN

    ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

    In allen anderen innerhalb der mit A und B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fassadenbereichen müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

    Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
13. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä.
    - innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN, b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN, c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
    - innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN,
    - innerhalb der mit C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten e und f bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN, f und h bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN

    ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

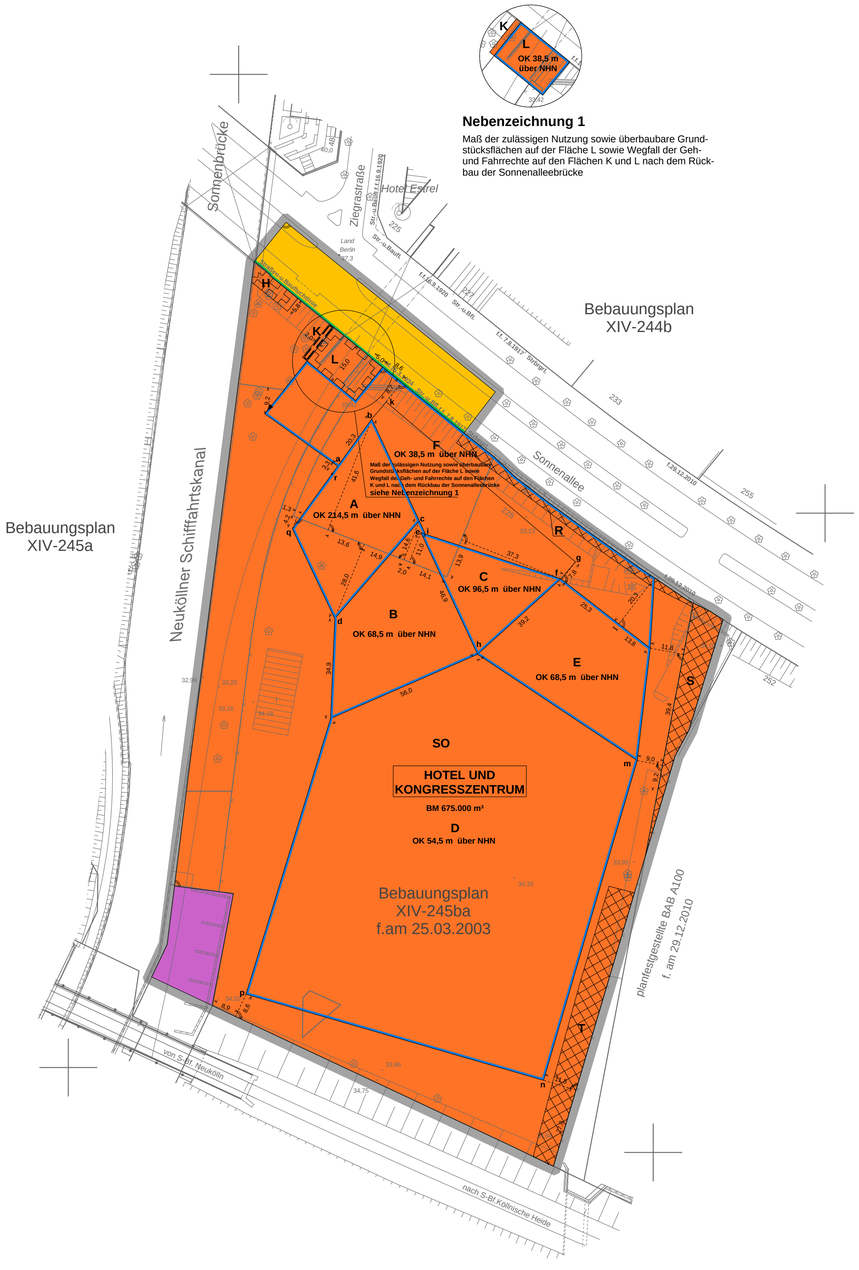
    Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
14. Zum Schutz vor Lärm müssen in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
17. Auf den mit R, S und T bezeichneten Flächen (planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahn) ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig.
18. Auf der mit T bezeichneten Fläche (Fläche für die Errichtung von Temporärankern) dürfen während der Funktionszeit der Erdanker keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit der Anker behindern.

Hinweise:

1. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) bzw. der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) längs der zukünftigen BAB A 100. Bei der Errichtung von Hochbauten bzw. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 FStrG zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die mit R, S und T bezeichneten Flächen dem durch Planfeststellungs-beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin" (temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Fläche für die Errichtung von Temporärankern).



Nebenzeichnung 1

Maß der zulässigen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen auf der Fläche L sowie Wegfall der Geh- und Fahrrechte auf den Flächen K und L nach dem Rückbau der Sonnenalleebrücke

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.	HOTEL UND KONGRESSZENTRUM	
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		3,8	
Baumasse		BM 4000 m³	
Flächen für den Gemeinbedarf			
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
zwingend	z.B.	V
offene Bauweise		o
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie	(§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß		
Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über NHN
Firsthöhe	z.B.	FH 53,5 m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend	z.B.	(OK) 124,5 m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen		
	z.B.	SPORTPLATZ

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		

Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite
Einfahrts- / Ausfahrtsbereich		Straßenseite
Einfahrts- und Ausfahrtsbereich		Straßenseite
Öffentliche und private Grünflächen		
	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft		
Fläche für Wald		
Wasserfläche		

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 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)		

Sonstige Festsetzungen

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

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 Bebauungsplans		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung der Flächen für		
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse		Ga 3 Gr
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse		TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen 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		
Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	z.B.	Ga 1
Tiefgarage	z.B.	TGa 1
Kindespielplatz		K

Wasserfläche		
Bauzeitliche Inanspruchnahme für die BAB A100 (Planfeststellung BAB A100 vom 29.12.2010)		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Bahnanlage		
		mach
Straßenbahn		

Eintragungen als Vorschlag

Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
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 / 5 Flur 10
Grundstücksnummer	z.B.	49A
Mauer, Stützmauer		
Bordkante		
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie		
Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie		

Die vorstehende Zeichenerklärung erhält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit den Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 11.03.2016 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 30.05.2017 und 10.11.2017 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 11.03.2016

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation		Fachbereich Stadtplanung
gez. Hanisch	gez. Blesing Bezirksstadtrat	gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 13.12.2017 beschlossen.
Berlin, den 13.12.2017

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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 13.12.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Dr. Franziska Giffey	gez. Jochen Biedermann
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.12.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 711 verkündet worden.

XIV-245ba-1

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: Juli 2015
Ergänzungen: Karte von Berlin 1:1000 (ALKIS)
Stand: Februar 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis