



# Abzeichnung Bebauungsplan XIV-245ba

für die Grundstücke  
Sonnenallee 228, ein Nebengleis der Industriebahn  
sowie einen Abschnitt des Neuköllner Schifffahrtskanals  
im Bezirk Neukölln



### Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	z.B. 0,4
Kleinstellungsgebiet (1 2 BaMND)	GR
Reines Wohngebiet (1 3 BaMND)	GR 100
Allgemeines Wohngebiet (1 4 BaMND)	GR 150
Besonderes Wohngebiet (1 5 BaMND)	GR 200
Dorfgebiet (1 6 BaMND)	GR 250
Mischgebiet (1 7 BaMND)	GR 300
Kerngebiet (1 8 BaMND)	GR 350
Gewerbegebiet (1 9 BaMND)	GR 400
Industriegebiet (1 10 BaMND)	GR 450
Sondergebiet (Erhaltung) (1 11 BaMND)	GR 500
Sonstiges Sondergebiet (1 12 BaMND)	GR 550
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III/IV
zwingend	z.B. III
Offene Bauweise	z.B. III
Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III
Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Geschlossene Bauweise	z.B. III
Wochenhausgebiet	z.B. III
Bauart	z.B. III
Baugrenze	z.B. III
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. III
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. III
als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III
Frühhöhe	z.B. III
Frühhöhe	z.B. III
Überstiege	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III
zwingend	z.B. III
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. III
Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. III
Verkehrsflächen	z.B. III
Strassenbegrenzungslinie	z.B. III
Bereich ohne Einfahrt	z.B. III
Bereich ohne Ausfahrt	z.B. III
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. III
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. III
Fläche für die Landwirtschaft	z.B. III
Fläche für Wald	z.B. III
Wasserfläche	z.B. III
Angriffen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. III
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Flächen möglich)	z.B. III
Sonstige Festsetzungen	z.B. III
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. III
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. III
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für Garagen	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen	z.B. III
Nachrichtliche Übernahmen	z.B. III
Wasserfläche	z.B. III
Wasserschutzgebiet (Grundwassergrenzung)	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. III
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B. III
Eintragungen als Vorschlag	z.B. III
Hochstraße	z.B. III
Tiefstraße	z.B. III
Brücke	z.B. III
Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. III
Planunterlage	z.B. III
Landesgrenze (Bundesland)	z.B. III
Bezirksgrenze	z.B. III
Ortsmittele	z.B. III
Gemarkungsgrenze	z.B. III
Flurgrenze	z.B. III
Flurstücksgrenze	z.B. III
Flurstücknummer, Flurnummer	z.B. III
Grundstücksummer	z.B. III
Mauer, Stützmauer	z.B. III
Bordkante	z.B. III
Baulinie, Baugrenze	z.B. III
Strassenbegrenzungslinie	z.B. III

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle.
  - ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen.
  - Räume für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen.
  - Ebenständige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gesichern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
  - In Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dem zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
  - Die Flächen A und B sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
  - Innerhalb der Fläche C ist eine Fußgängerbrücke zulässig, deren Unterkannte eine Höhe von 3,8 m über NN nicht unterschreitet und die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.
  - Für das Sondergebiet gilt die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass an die seitliche Grundstücksgrenze nicht herangebaut werden muss.
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
  - In 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.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 25.03.2003 übereinstimmt.  
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln  
Amt für Planen, Bauplanung und Vermessung  
Fachbereich Vermessung  
(Schwitzl)  
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Dok. Nr. 1 vom 03.06.2002 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 25.03.2003 übereinstimmt.  
Berlin, den 18.02.2002 bis einschließlich 18.03.2002 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 25.03.2002 beschlossen.  
Berlin, den 16.10.2002  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauplanung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Bezirksbürgermeister  
Der Verordnungsgeber ist am 28. Mai 2003 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 178 verkündet worden.

