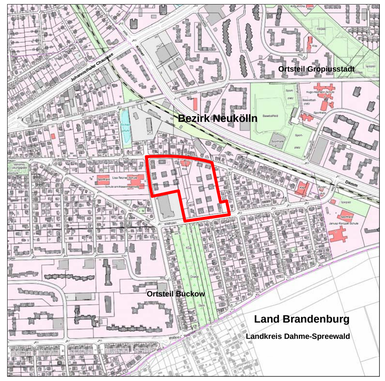
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-257a

für die Grundstücke

Landreiterweg 47/67, Wildhüterweg 28/38 und
Am Eichenquast 13/17

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Übersichtskarte 1:10.000



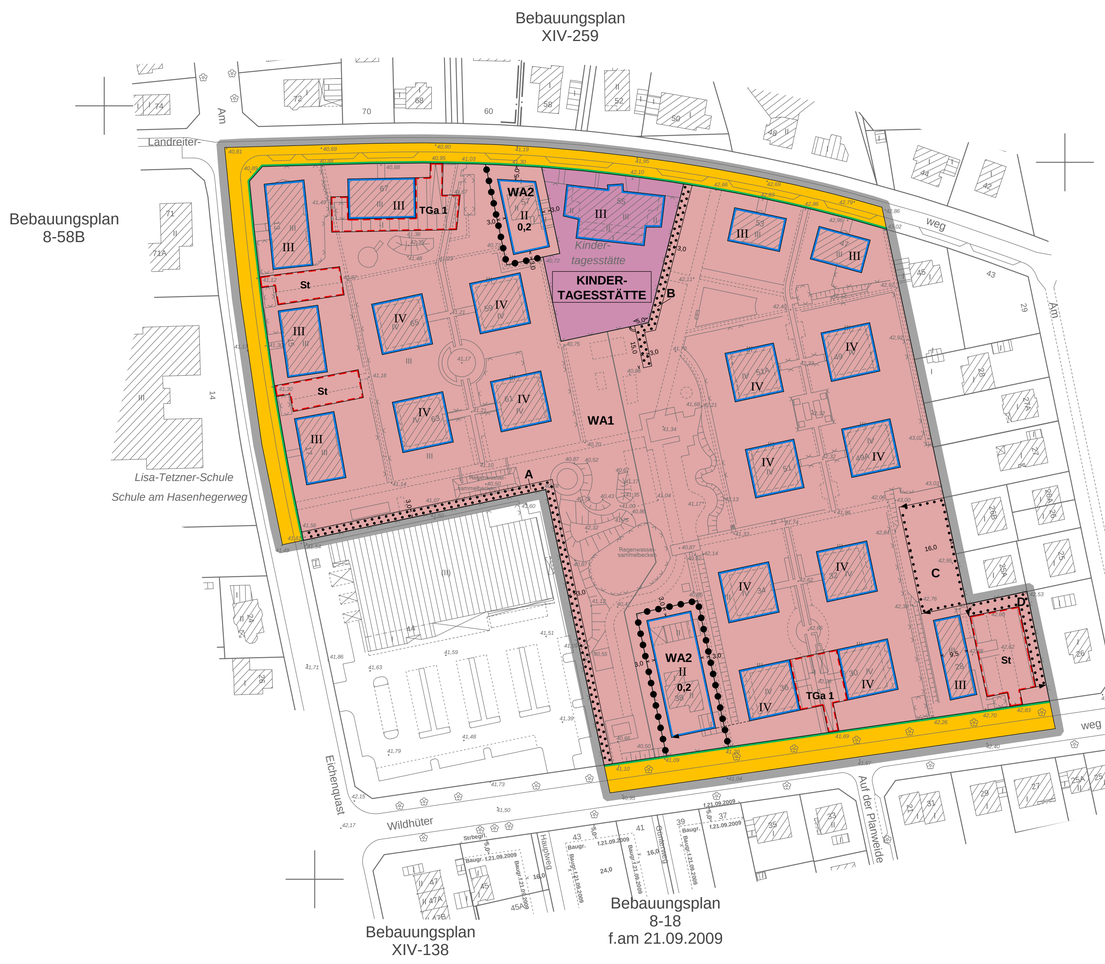
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit den Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans vom 02.05.2017
übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -KINDERTAGESSTÄTTE- wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -KINDERTAGESSTÄTTE- sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGa 1) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 250 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und Obstbäume einzurechnen.
7. Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden oder deren Terrassen angeordnet sind, sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
8. Auf den Flächen A, B, C und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -KINDERTAGESSTÄTTE- ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergussung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -KINDERTAGESSTÄTTE- sind nur Flachdächer zulässig.
12. 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.



N

XIV-257a

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: Dezember 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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) z.B. WR 2 WE
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,2) bis (2,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 12
- Baumasse BM 4000 m³
- 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 ED
  - Nur Doppelhäuser zulässig ED
  - Nur Hausgruppen zulässig HG
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED/D
- 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 15,5 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 den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen
- z.B. SPORTPLATZ

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Einfahrts- / Ausfahrtsbereich (Straßenseite)
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereich (Straßenseite)

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

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 Bebauungsplanes
- 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
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- 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 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. December 1990, zuletzt geändert durch Art. 22 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011.

Aufgestellt: Berlin, den 02.05.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — gez. Hanisch

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 15.11.2017 beschlossen.
Berlin, den 24.01.2018

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. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 30.01.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez .Dr. Franziska Giffey
Bezirksbürgermeisterin

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 10.03.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 176 verkündet worden.