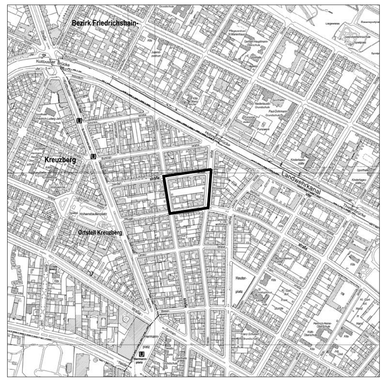
Abzeichnung Bebauungsplan XIV-289

für das Gelände
zwischen Sanderstraße, Friedelstraße, Pflügerstraße und Hobrechtstraße

im Bezirk Neukölln

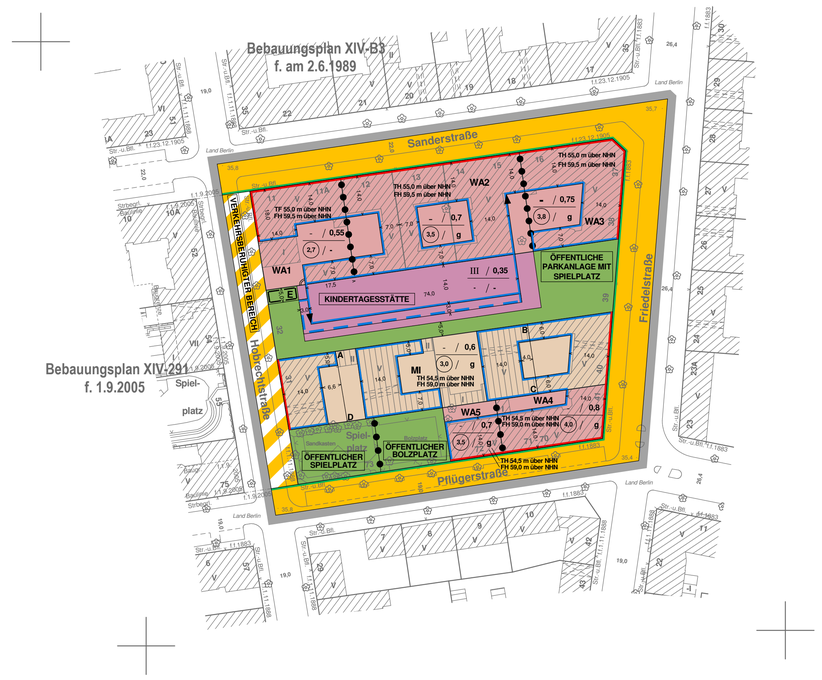
Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Im Mischgebiet sind auf der Fläche ABCDA die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet außerhalb der Fläche ABCDA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung zulässig.
6. Für die Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude sind in halboffener Bauweise bei einseitigem Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze zu errichten.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen die angegebenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
8. Für die baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Veranden und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
9. An die Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- darf bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
12. Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden auf der Fläche ABCDA Fenster und Lüftungsöffnungen zur Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – nicht zulässig. Dies gilt nicht in Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung.
13. Im Mischgebiet ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft – in der Fassung vom 24. Juli 2002 (GVBl. S. 509) nicht zulässig:
    – Nr. 2.3 Krebserzeugende Stoffe,
    – Nr. 3.1.4 Klasse I und II, staubförmige anorganische Stoffe,
    – Nr. 3.1.6 Klasse I, dampf- und gasförmige anorganische Stoffe.
14. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- sowie in den öffentlichen Grünflächen 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 nicht zulässig.
16. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-, einem Fahrrecht zugunsten des betriebsnotwendigen Lieferverkehrs der Kindertagesstätte und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- zu belasten.
17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. 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.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 16.08.2004 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Vermessung

(Schwirtz)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Änderungen der textlichen Festsetzungen und die redaktionelle Änderung Nr. 1 vom 10.05.2005 sowie das Deckblatt vom 03.08.2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

XIV-289

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: Juni 2004

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
- Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO): SO
  z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB): z.B. WR 2 WO
- 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: z.B. 3,0
- Baumasse: BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
  z.B. KINDERTAGESSTÄTTE
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  z.B. öffentliche Parkfläche
  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

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (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 der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen: z.B. HOTEL
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN): z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze: St
- Garagen (mit Angabe der Geschosse): Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze: GSt
- Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse): GGa 1
- 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
- Gemeinschaftsanlagen: GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Gebäude
- Stellplatz
- Garage
- Tiefgarage
- Kinderspielplatz
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Industriebahn (in Aussicht genommen)
- K

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. 60/4 Flur 10
- Grundstücksnummer: z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 16.08.2004

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung		Fachbereich Stadtplanung
gez. Schwirtz	gez. St. Vogelsang	gez. Borowski
Leiter des Fachbereichs Vermessung	Bezirksstadträtin	Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004 und erneut in der Zeit vom 12.09.2005 bis einschließlich 26.09.2005 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 08.12.2004 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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 05.04.2006

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Buschkowsky	gez. St. Vogelsang
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 03.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 461 verkündet worden.