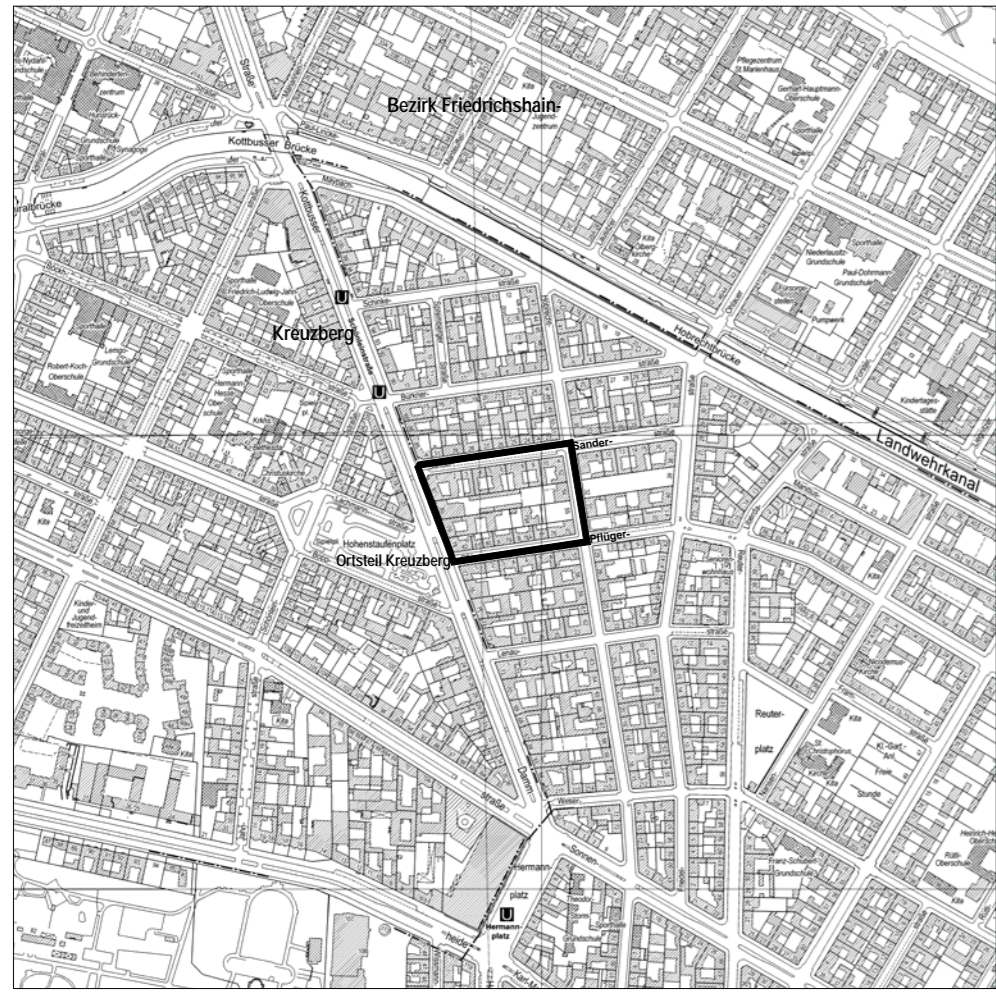


Übersichtskarte 1:10.000



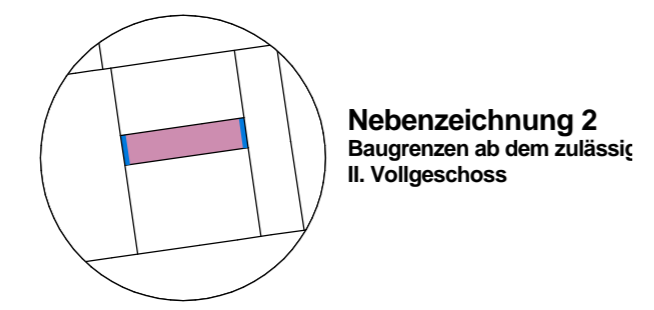
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der BauNVO genannten Nutzungen wie auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet können Anlagen für soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen bauliche Anlagen die angegebene Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennenmasten.
- An die Baugrenzen darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkungen der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ist, auch in den Obergeschossen, unzulässig.
- Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Behinderten-Stellplätze und Tiefgaragen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nach § 14 Abs. 1 der BauNVO unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die Grundstücke Kottbuser Damm 79 (hinter der Knotenlinie) und 79a Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO unzulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Tiefgaragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 der BauNVO.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb von Tiefgaragen.
- Die festgesetzte Tiefgarage auf dem Grundstück Hobrechtstraße 54 ist auf die zulässige GRZ und GFZ nicht anzurechnen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann 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 Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Darüber hinaus ist die Fläche A mit einem Fahr- und Leitungsrecht für die öffentliche Parkanlage Kottbuser Damm 80 zu belasten, sowie die Fläche C mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Kottbuser Damm 79a.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Hinweis:**  
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 28.05.2004 empfohlen.



Nebenzzeichnung 1  
Baugrenzen ab dem zulässigen II. Vollgeschoss



Nebenzzeichnung 2  
Baugrenzen ab dem zulässigen II. Vollgeschoss

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 16.08.2004 übereinstimmt.  
Berlin, den 07.11.2005

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

(Schwartz)  
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört die redaktionelle Änderung Nr. 1 vom 19.05.2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Bebauungsplan XIV-B3  
f. am 2.6.1989



# Abzeichnung Bebauungsplan XIV-291

für das Gelände  
zwischen Sanderstraße, Hobrechtstraße,  
Pflügerstraße und Kottbuser Damm

im Bezirk Neukölln

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen
Kleinwohngelände (§ 3 BauNVO)	WB	Grenzflächen	GR
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.
Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI	zweigeteilt	z.B. 0
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	KE	offene Bauweise	0
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	△
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	△
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	△
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 4 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	WR	Wohnungszahl	z.B. 9
Geschossflächenzahl	GF	als Höchstmaß	z.B. 0,5
als Mindest- und Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	z.B. 0,5
als Höchstmaß	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,5
Baumenszahl	BM	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 10
Baumart	BM	Baumart	z.B. 10
Flächen für den Gemeinbedarf	GR	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. 10
Verkehrsflächen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
öffentliche Parkfläche	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Private Verkehrsfläche	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gasdruckregler	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Hochspannungslinie	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Umengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Anpflanzen von Bäumen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
sonstigen Bepflanzungen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Umengung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Umengung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Städtische	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Umengung der Flächen für Stellplätze	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Garagen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gemeinschaftsstellplätze	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gemeinschaftsgaragen	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Neuordnungsbereich	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Landschutzgebiet	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Naturdenkmal	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Geschützte Landschaftsteile	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Eisenstraße, die dem Denkmalschutz unterliegt	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Erhaltungsbereich	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gebäude	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Stellplatz	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gänge	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Tiefgarage	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Kinderplatz	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Wohn- oder öffentliches Gebäude	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Wirtschafts- oder Industriegebäude	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Parkhaus	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Brücke	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Gewässer	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Geländehöhe, Standhöhe	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Laubbaum, Nadelbaum	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Schornstein	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Zaun, Hecke	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Hochspannungsmast	GR	Verkehrsflächen	z.B. 10
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, nach soweit die in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzverordnung 1990 (PflanzVO) vom 18. Dezember 1990.			

Aufgestellt: Berlin, den 16.08.2004

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung  
gez. Schwartz  
Fachbereichsleiter

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Stadtplanung  
gez. Borowski  
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde  
in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004 öffentlich ausgestellt.  
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 Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 01.09.2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin

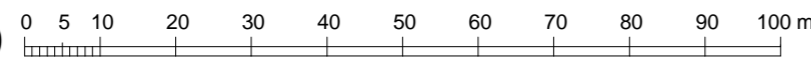
gez. Buschkowsky  
Bezirksbürgermeister

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 486 verkündet worden.

XIV-291

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)  
Stand: Juni 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis