



# Abzeichnung Bebauungsplan XIV-35a

für das Gelände zwischen  
Köpenicker Straße, Selgenauer Weg, Neudecker Weg  
und der westlichen Grenze des Grundstücks  
Köpenicker Straße 161/163, Neudecker Weg 120  
sowie für Teilflächen des Selgenauer Weges  
und des Neudecker Weges  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Maßstab 1:1000



## Zeichenerklärung Festsetzungen

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung:</b>		<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</b>		II
<b>Baugrundstücke überbaubare Flächen der Baugrundstücke</b>		<b>Zahl der Vollgeschosse, zwingend</b>		III
im Kleinsiedlungsgebiet (18BaUGVO)	WS	<b>Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze</b>		IV
im reinen Wohngebiet (18BaUGVO)	WR	<b>Grundflächenzahl</b>		GA
im allgemeinen Wohngebiet (18BaUGVO)	WA	<b>Geschoßflächenzahl</b>		GF
im Dorfgebiet (18BaUGVO)	WD	<b>Offene Bauweise</b>		OB
im Mischgebiet (18BaUGVO)	MI	<b>Geschlossene Bauweise</b>		GB
im Kerngebiet (18BaUGVO)	MK	<b>Baumassenzahl</b>		BA
im Gewerbegebiet (18BaUGVO)	GE	<b>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b>		EE
im Industriegebiet (18BaUGVO)	GI	<b>Nur Hausgruppen zulässig</b>		HA
im Wochenendhausgebiet (18BaUGVO)	SW	<b>Nur Einzelhäuser zulässig</b>		EA
im Sondergebiet (18BaUGVO) z.B. LADEN	LA	<b>Nur Doppelhäuser zulässig</b>		DE
für den Gemeinbedarf (18BaUGVO) z.B. SCHULE	SC	<b>Gebäudehöhe</b>		GH
Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke	---	<b>Baumhöhe</b>		BH
mit Bindungen für Bepflanzungen (18BaUGVO)	---	<b>Baugrenze</b>		BG
Zu erhaltende Bäume (18BaUGVO)	---	<b>Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen</b>		LA
Zulässige Größe der Baumaße (18BaUGVO)	---			
Zulässige Größe der Geschosshöhe (18BaUGVO)	---			
<b>Verkehrsflächen:</b>				
Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie		---
Öffentliche Parkflächen		Zufahrtsverbot		---
Private Verkehrsflächen		Ausfahrtsverbot		---
		Zu- und Ausfahrtsverbot		---
<b>Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen:</b>				
z.B. GASWERK		Gasdruckregler		---
z.B. PARKHAUS		Trafostation		---
<b>Grünflächen:</b>				
Flächen für die Landwirtschaft:				
für die Forstwirtschaft:				
Sonstige Festsetzungen:				
Flächen für Stellplätze		Sichtflächen		---
mit Angabe der Geschosse		Mit-Gebäude: Leitungsrechten zu belastenden Flächen		---
für Garagen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		---
für Gemeinschaftsstellplätze		Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		---
für Garagengebäude mit		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		---
Stellplätzen		Höhenlage von Verkehrsflächen z.NN		---
		Erdgeschicht-Fußbodenhöhe		---
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatrechtlichen Zwecken dienen		z.B. HOTEL		---
z.B. HOTEL		Firsthöhe		---
		Firsthöhe		---
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>				
Bahnanlage		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		---
Landschaftsschutzgebiet		Baudenkmal		---
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		Als Naturdenkmal geschützte Bäume		---
Wasserschutzgebiet		Andere Naturdenkmale		---
		Abgrenzung geschützter Baubereiche		---
<b>Eintragungen als Vorschlag</b>				
Gebäude		Hochstraße		---
Stellplatz		Tiefstraße		---
Garage		Brücke		---
Tiefgarage		Kunstige Industriebahnen		---
Kinderspielfeld				---
<b>Planunterlage</b>				
Öffentliches Gebäude		Bezirksgrenze		---
Wohngebäude mit Durchfahrt		Ortsbezugs		---
Geschäfts- Gewerbe- Industrie- oder Lagergebäude		Grundstücksgrenze		---
		Eigentumsgrenze		---
Geschloß		Führung unterirdischer Versorgungsanlagen		---
Mauer		Führung oberirdischer Versorgungsanlagen		---
Zaun, Hecke		Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin		---
Brücke				---
Graben				---
Geländehöhe, Straßenhöhe				---
Offene Garage				---
Tiefgarage				---
<b>Kennzeichner</b>				
Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (18BaUGVO)		Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen (18BaUGVO)		---
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde liegt die BauVO in der Fassung vom 28.11.1988				

- Planergänzungsbestimmungen**
- 1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 sowie 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 2) Im allgemeinen Wohngebiet mit der zulässigen Geschosshöhe von 34000m<sup>2</sup> können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosshöhe nicht überschritten wird.
  - 3) Die für das Grundstück Neudecker Weg 106/118, Köpenicker Straße 159 zulässige Geschosshöhe erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosshöhe, die der Geschosshöhezahl von 1,3 entspricht.
  - 4) Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und für Garagen mit Dachstellplätzen schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze und Garagen nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können. Planergänzungsbestimmung Nr. 8 Abs. 3 bleibt unberührt.
  - 5) Die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen bestimmt sich daraus, daß folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:  
bei der Fläche A 43,0 m über NN,  
bei der Fläche B 45,0 m über NN und  
bei der Fläche C 45,0 m über NN.
  - 6) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 7) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
  - 8) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen, Kinderspielflächen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
  - 9) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



XIV-35a

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Eigentümerverzeichnis

Die Übereinstimmung der Abzeichnung  
mit dem Original des Bebauungsplanes  
bescheinigt  
Berlin-Neukölln, den 2.7. 1980  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Vermessungsamt  
Herrn  
Vermessungsamt

Aufgestellt: Berlin-Neukölln, den 14. Juni 1974  
Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bauwesen  
Vermessungsamt  
Stadtplannungsamt  
Jähnichen  
Ambtler  
Froehlich  
Bezirksstadtrat  
Arendt  
Ambtler  
Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 26.6.1974 erhalten und wurde in der Zeit vom 29.7.1974 bis 29.8.1974 öffentlich ausgelegt.  
Berlin-Neukölln, den 2. September 1974  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Stadtplannungsamt  
Arendt  
Ambtler  
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 7. Juni 1979  
Der Senator für Bau- u. Wohnungswesen  
Harry Ristock  
Die Verordnung ist am 28. 6. 1979 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 877 verkündet worden.