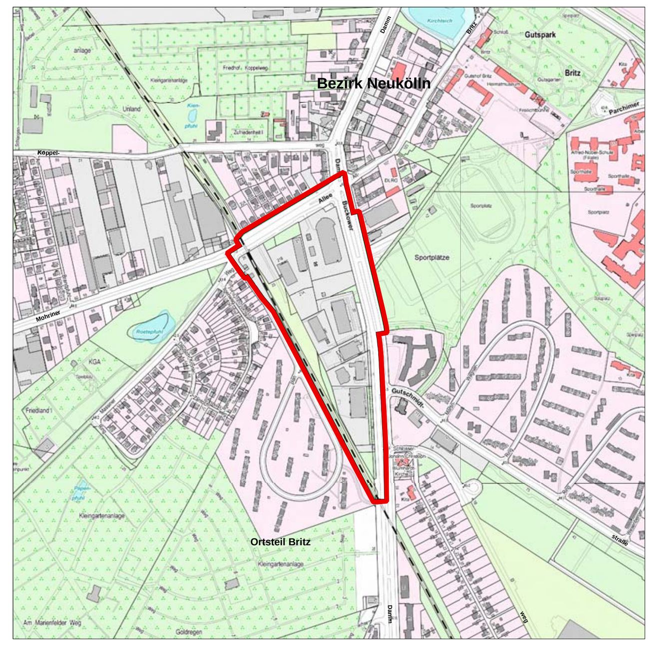
Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
   Ausnahmsweise können
   – Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
     – Kraftwagen,
     – Kraftwagen und Zubehör,
     – Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
     – Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge),
     – Wohnmöbel,
     – Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
     – elektrotechnische Erzeugnisse,
     – Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
     – Anstrichmittel,
     – Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
     – Tapeten und Bodenbeläge,
     – Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
     – Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
     – Büromöbel und Brennstoffe

   sowie
   – Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern,

   zugelassen werden.
2. Im Gewerbegebiet GE3 können bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung –:
   – Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
   – Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
   – Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
   – Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
   – Organisationsmittel für Bürozwecke

   beibehalten wird.
   Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.
   Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter je Betrieb nicht überschreitet.
3. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
4. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
6. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
7. Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.
8. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente $L_{EK,\,tags}$ in dB(A)	Emissionskontingente $L_{EK,\,nachts}$ in dB(A)
GE1	61	45
GE2	61	50
GE3	63	47
GE4	55	40
GE5	61	46
Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk"	52	49

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Flächen H und K resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   – 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
   – 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

   nicht überschritten wird.
   Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Fläche H resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   – 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.
   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
11. Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Gewerbeparks mit landschaftlicher Prägung erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Stellplätze sind unzulässig.
12. Auf den Flächen B und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
13. Auf der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Obstbaumwiese erhalten bleibt. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
14. Die Fläche C zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 Quadratmeter sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
15. Im Gewerbegebiet GE5, auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B, können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:
    – Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
    – Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
    – Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
    – Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
    – Organisationsmittel für Bürozwecke

    ausnahmsweise zugelassen werden.
    Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.
16. In den Gewerbegebieten GE1, GE4 und GE5 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Mohriner Allee innerhalb der Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung) nicht zulässig.
17. Die Flächen F und G sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
18. 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.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit den Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 30.05.2017 übereinstimmt.
Berlin, den

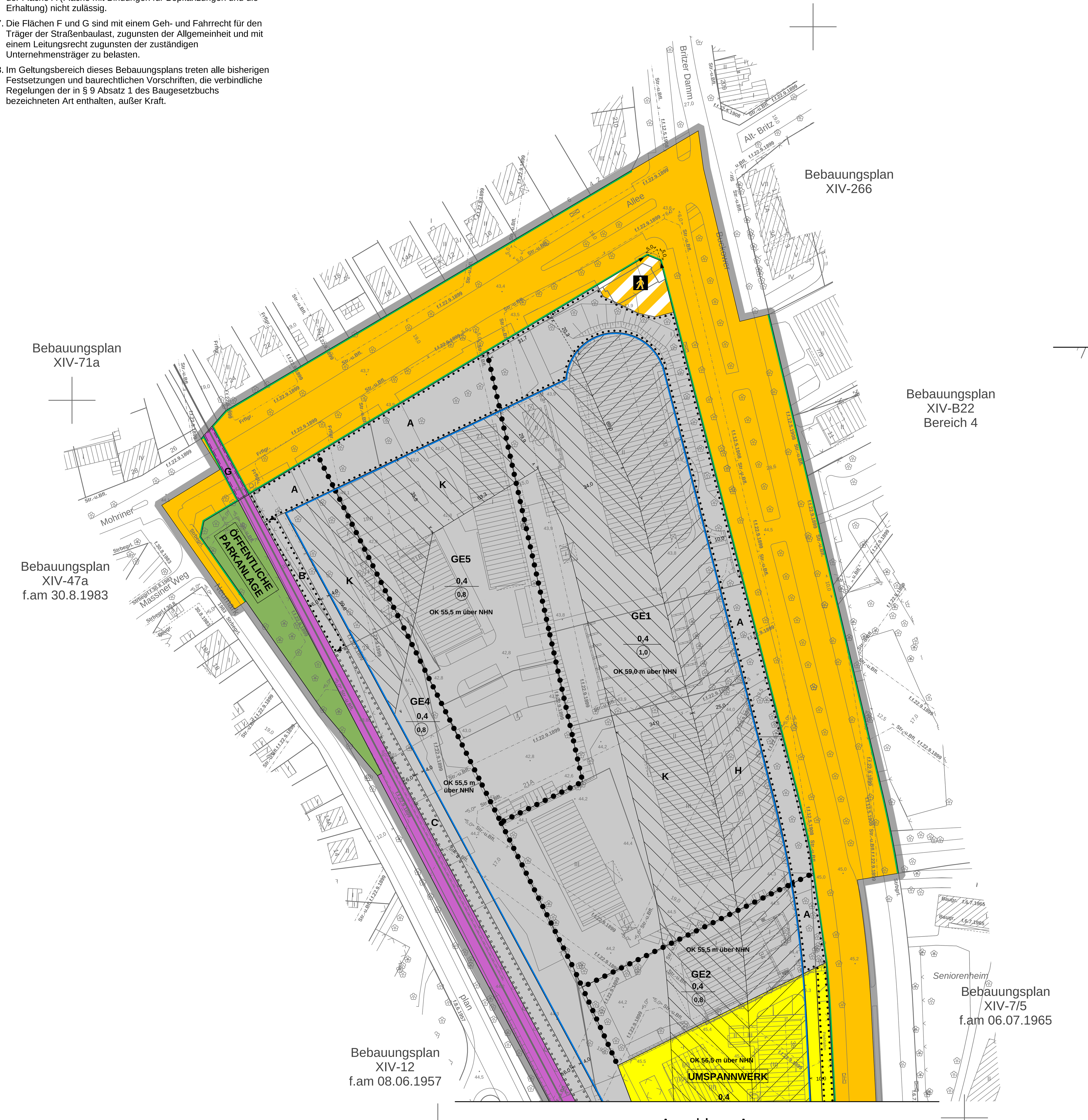
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

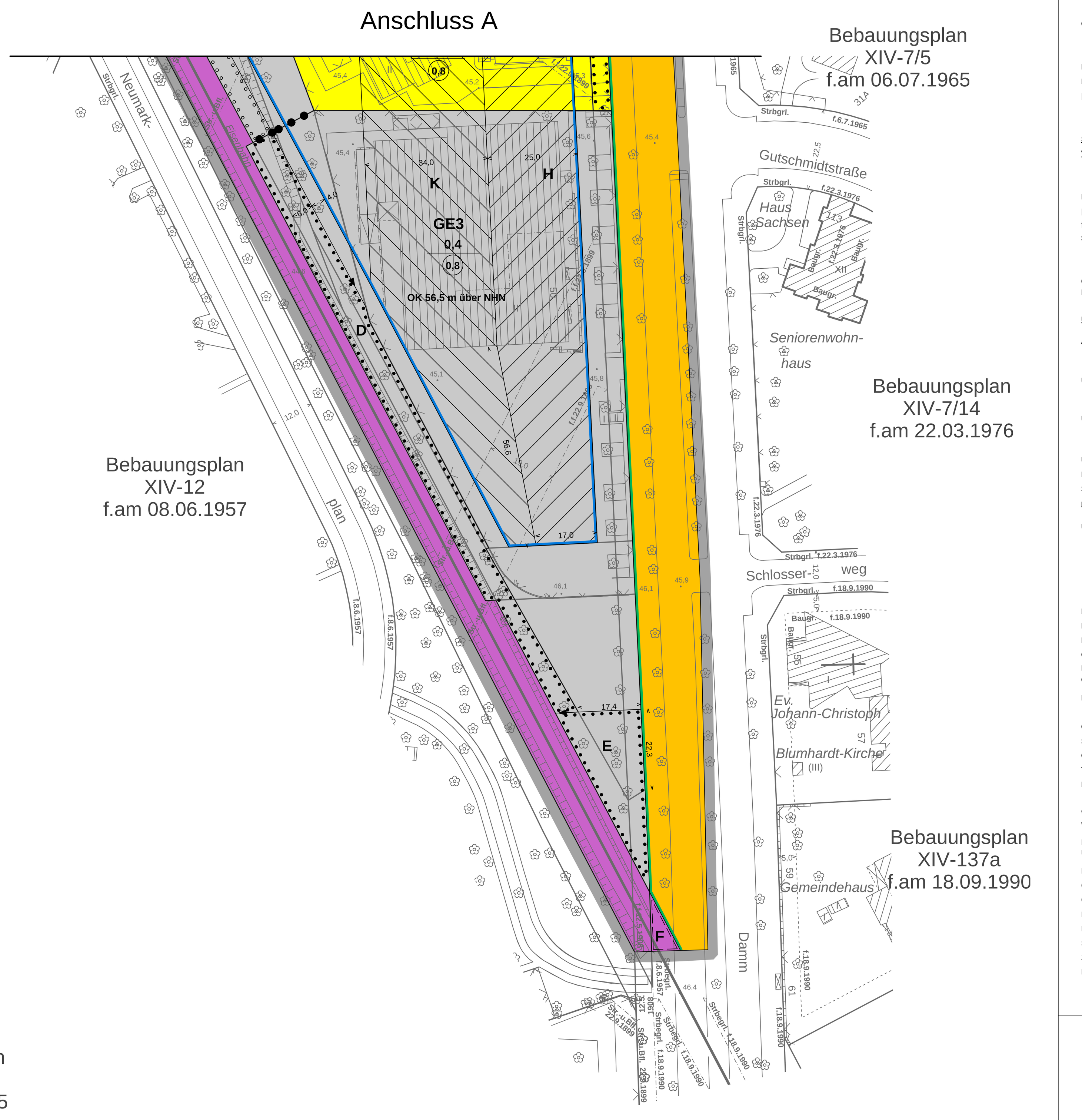
(Hanisch)
Zu diesem Bebauungsplan gehören das Deckblatt vom 04.09.2018 und die redaktionelle Änderung vom 03.04.2019 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

XIV-60

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: Januar 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung Bebauungsplan XIV-60

für das Gelände
zwischen Mohriner Allee, Buckower Damm und Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, das Grundstück Mohriner Allee 25 sowie Abschnitte der Mohriner Allee und des Buckower Dammes sowie der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

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 3,0
- 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 53,5 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

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)
- 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 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- 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
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

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
- 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, 95/9, 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 sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 30.05.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — gez. Hanisch
gez. Biedermann, Bezirksstadtrat
Fachbereich Stadtplanung — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 sowie mit Deckblatt vom 04.09.2018 erneut in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 10.04.2019 beschlossen.
Berlin, den 11.04.2019

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. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 10.04.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel, Bezirksbürgermeister
gez. Jochen Biedermann, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 18.04.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 259 verkündet worden.