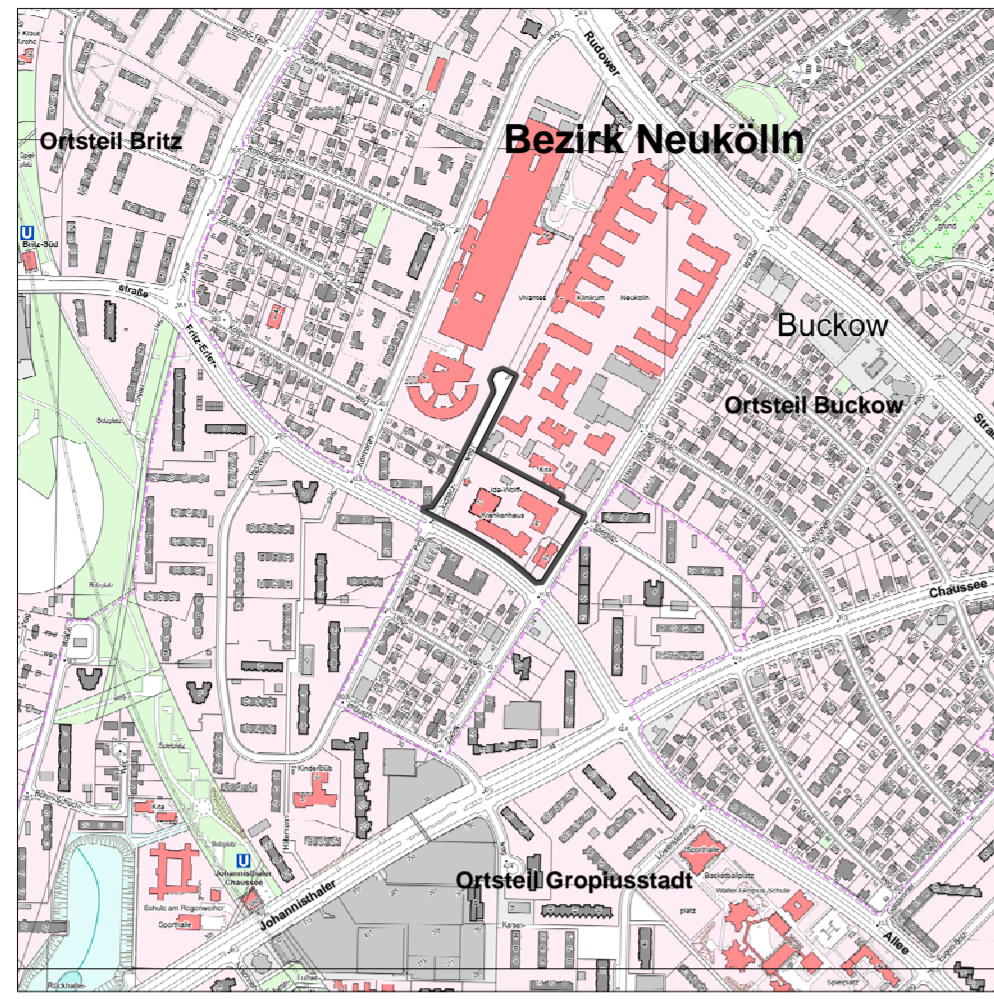


Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ARZTGEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikbauten sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Zulässig sind:
- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
 - Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
 - Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
 - Seniorentagesstätten,
 - sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
 - Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
 - Anlagen der medizinischen Forschung,
 - Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
 - den Klinikbauten zugeordnete Büroanbauten und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

2. Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

3. Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen hergebaut werden.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgärten zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

9. Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

10. Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.

4. Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Deckblatt zum Bebauungsplan XIV-132-1
Aufgestellt: Berlin, den 21.10.2022
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter



Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke
Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46
sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol
Grundflächenzahl	GR
Grundhöhenzahl	GH
Zahl der Vollgeschosse	WA
als Höchstmaß	WB
als Mindest- und Höchstmaß	MB
zweigeteilt	WB
offene Bauweise	WB
Nur Einzelhäuser zulässig	GE
Nur Doppelhäuser zulässig	GE
Nur Hausgruppen zulässig	SO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	SO
Geschlossene Bauweise	SO
Bauweise	WB
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	WB
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	WB
als Höchstmaß	WB
als Mindest- und Höchstmaß	WB
Baumessenzahl	BM
Baumhöhe	BM
Flächen für den Gemeinbedarf	BM
Verkehrsräume	BM
Verkehrsflächen	BM
Strassenbesonntnisse	BM
Bereich ohne Zufahrt	BM
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	BM
Öffentliche und private Grünflächen	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM
Öffentliche Parkanlage	BM
Private Dauerparkplätze	BM
Fläche für die Landwirtschaft	BM
Fläche für Wald	BM
Wasserfläche	BM