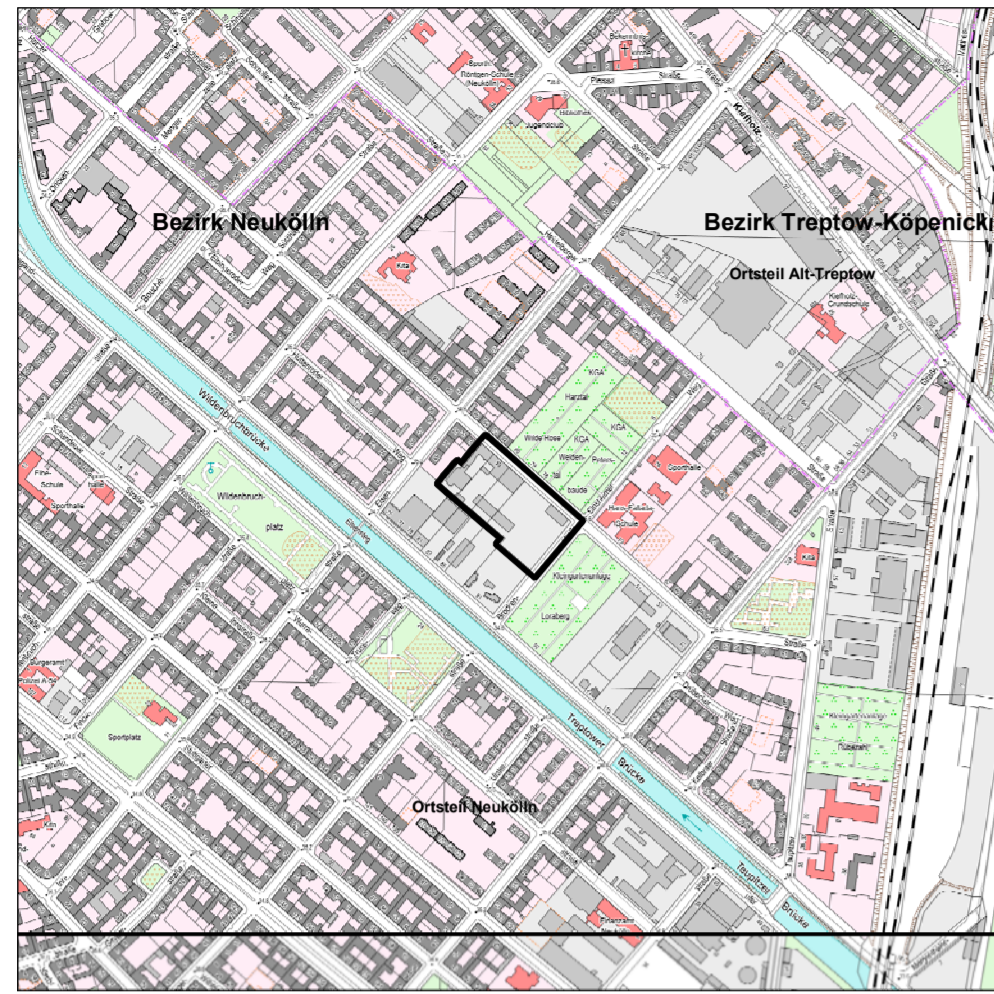


Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

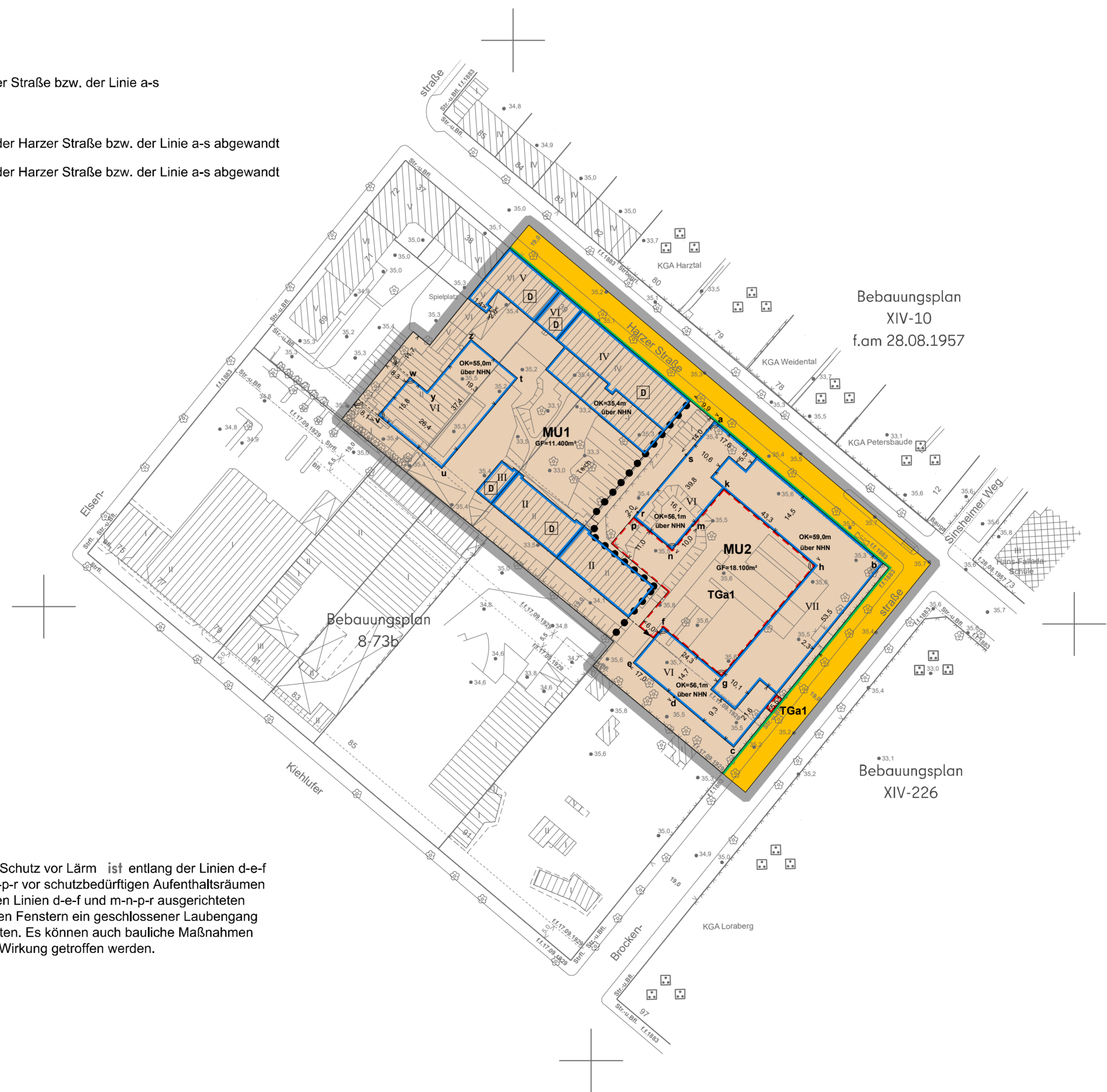
- In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Urbanen Gebiet MU1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig.
- In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens je 30 % der zulässigen Geschossflächen, die für Wohnungen zu verwenden sind, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erreicht wird. *1
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa1 bezeichneten Flächen.
- In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit Satz 2 sowie den Textlichen Festsetzungen 6 bis 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die sich aus dem zeichnerischen Teil ergebende Grundfläche darf hierbei durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppten und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU1 und bis zu 120 m² im MU2 überschritten werden. *3
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze ist entlang der Linien t-u, v-w, y-z zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden. *4
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze ist entlang der Linien f-g zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden. *5
- Im Urbanen Gebiet MU2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Außenbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.
- Im Urbanen Gebiet MU2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Urbanen Gebiet MU1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Urbanen Gebiet MU2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Im Urbanen Gebiet MU2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer Lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer Lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. *6
- Zum Schutz vor Lärm sind im Urbanen Gebiet MU2 entlang der Punkte d-e-f und m-p-r Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Stand: 01.06.2022
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Harzer Straße bzw. der Linie a-s
von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt
von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt



Bebauungsplan 8-73a

für das Grundstück
Harzer Straße 39
im Bezirk Neukölln

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Grundstücksgrenze	(B 1 BauNVO)	W	Wohngebiet
Bereich Wohngebiet	(B 2 BauNVO)	WV	Vollgeschoss
Abgrenzung Wohngebiet	(B 3 BauNVO)	WA	Wohnfläche
Durchfahrt	(B 4 BauNVO)	WD	Wohnfläche
Urbanes Gebiet	(B 5 BauNVO)	UM	Urbanes Gebiet
Garage	(B 6 BauNVO)	GA	Garage
Tiefgarage	(B 7 BauNVO)	GT	Tiefgarage
Sondergarage (Parkhaus)	(B 8 BauNVO)	SG	Sondergarage
Sonstige Sondergarage	(B 9 BauNVO)	SO	Sonstige Sondergarage
Bezeichnung der Zahl der Wohnungen	(B 10 BauNVO)	WV	Wohnfläche
Geschossflächenanteil	(B 11 BauNVO)	GF	Geschossflächenanteil
als Höchstmaß	(B 12 BauNVO)	GF	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	(B 13 BauNVO)	GF	als Mindest- und Höchstmaß
Geschossfläche	(B 14 BauNVO)	GF	Geschossfläche
als Höchstmaß	(B 15 BauNVO)	GF	als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	(B 16 BauNVO)	GF	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf	(B 17 BauNVO)	GF	Flächen für den Gemeinbedarf
Streifenverkehrsfläche	(B 18 BauNVO)	GF	Streifenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche	(B 19 BauNVO)	GF	öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche	(B 20 BauNVO)	GF	private Verkehrsfläche
Flächen für Verordnungsanlagen	(B 21 BauNVO)	GF	Flächen für Verordnungsanlagen
Flächen für Abfallverwertung	(B 22 BauNVO)	GF	Flächen für Abfallverwertung
Flächen für die Landwirtschaft	(B 23 BauNVO)	GF	Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald	(B 24 BauNVO)	GF	Flächen für Wald
Wasserfläche	(B 25 BauNVO)	GF	Wasserfläche
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(B 26 BauNVO)	GF	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sonstige Festsetzungen	(B 27 BauNVO)	GF	Sonstige Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen	(B 28 BauNVO)	GF	Nachrichtliche Übernahmen
Eintragungen als Vorschlag	(B 29 BauNVO)	GF	Eintragungen als Vorschlag
Planunterlage	(B 30 BauNVO)	GF	Planunterlage

Aufgestellt: Berlin, den 01.11.2021

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

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 Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

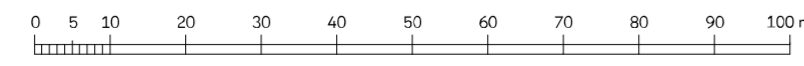
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksbürgermeister

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

8-73a

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: September 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis