

Übersichtskarte 1:10 000



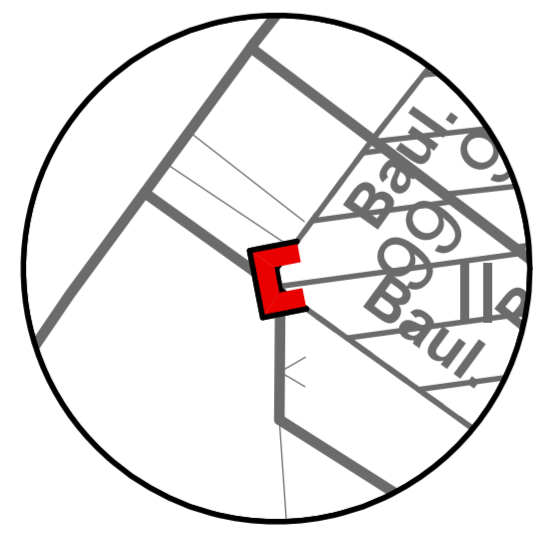
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird. Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
4. Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßengrenzungsline einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßengrenzungsline entspricht.
5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile
 - der nach Norden und Süden orientierten Fassaden auf den Grundstücken Havermannstraße 1/11, Dürtenstraße 1-12, Onkel-Herse-Straße 2/12,
 - der nach Osten orientierten Giebelseiten der Gebäude Havermannstraße 1, Dürtenstraße 1, 2, Onkel-Herse-Straße 2,
 - der nach Osten orientierten Fassaden auf den Grundstücken Rambowstraße 2/46
 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 Dezibel(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
 - 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. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. 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 dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 12.08.2019 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)
Fachbereichsleiter



Nebenzeichnung
Baulinien für das zulässige II. Vollgeschoss

Maßstab 1:250

XIV-287b-1

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: März 2019

Bebauungsplan XIV-287a
f am 28.09.2010
Bebauungsplan XIV-287a-1



Bebauungsplan XIV-287c
f am 28.09.2010
Bebauungsplan XIV-287c-1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung
Bebauungsplan XIV-287b-1

für das Gelände
zwischen Hanne Nüte, Havermannstraße,
Buschkrugallee, Onkel-Herse-Straße und
Fritz-Reuter-Allee

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleinstwohngelände	0,2 BauVVO	WS	Grundfläche	a.A. 0,4
Kleinwohngelände	0,3 BauVVO	WS	Grundfläche	a.A. GR 100 m ²
Altenheim Wohngebiet	0,4 BauVVO	WA	Zahl der Vollgeschosse	a.A. III - V
Besondere Wohngebiete	0,4 BauVVO	WS	als 250m ²	a.A.
Dorfgebiet	0,5 BauVVO	WS	als Mindest- und Höchstmaß	a.A.
Mischgebiet	0,5 BauVVO	MI	Zeilenbau	a.A.
Kerngebiet	0,7 BauVVO	MK	Offene Bauweise	a.A.
Gewerbegebiet	0,8 BauVVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	
Industriegebiet	0,8 BauVVO	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	
Sondergebiet (Erholung)	0,9 BauVVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig	
Sonstiges Sondergebiet	0,9 BauVVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
		WOCHENWOHNUNGSBEZITZ		
		KLINGEBEITZ		
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	a.A.	WS	Bauweise	(S1) Als 2 Best BauVVO
Geschossflächenzahl	a.A.	WS	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abteilungen	(S2) Als 2 Best BauVVO
als Höchstmaß	a.A.	WS	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Mindest- und Höchstmaß	a.A.	WS	als Höchstmaß	
als Höchstmaß	a.A.	WS	Typische	a.A. TH 12,4 m über NNH
als Mindest- und Höchstmaß	a.A.	WS	Flurhöhe	a.A. FH 53,5 m über NNH
Baumstammzahl	a.A.	WS	Oberkante	a.A. OK 124,5 m über NNH
Baumweise	a.A.	WS	als Mindest- und Höchstmaß	a.A. OK 116,0 m bis 124,5 m über NNH
			als zwingend	a.A. 124,5 m über NNH
Flächen für den Gemeinbedarf				
Verkehrsfächen				
Flächen für Sport- und Spielanlagen				
Verkehrsfächen				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen				
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen				
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern				
Sonstige Festsetzungen				
Nachrichtliche übernahmen				
Eintragungen als Vorschlag				
Planunterlage				

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauantragsverordnung (BauAnVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Ausgestellt: Berlin, den 12.08.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation
gez. Hanisch
Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung
gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

gez. Groth
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 02.06.2020 beschlossen.
Berlin, den 05.06.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. I.V. Göres
Fachbereichsleiter

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 02.06.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

gez. Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 03.07.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 579 verkündet worden.