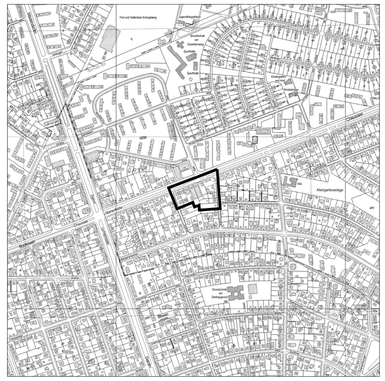
Abzeichnung Bebauungsplan 8-5

für die Grundstücke
Marienfelder Chaussee 135/149,
Wingerter Straße 2/10 und
Ostheimer Straße 3

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Übersichtskarte 1:10.000

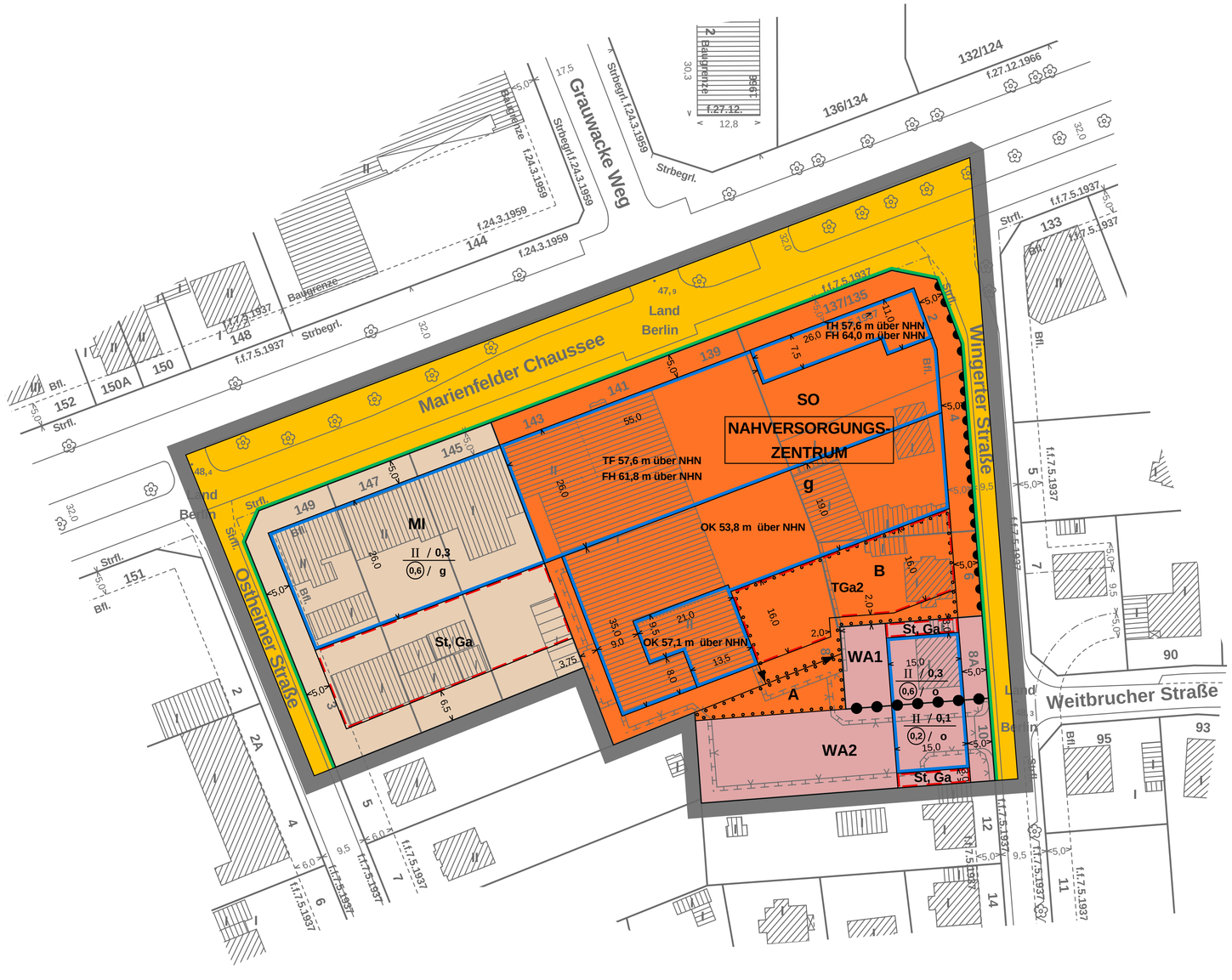


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.
   Zulässig sind höchstens 3.000 m² Verkaufsflächen für folgende Betriebe:
   - Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren - mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m²,
   - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 500 m².

   Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe zulässig.
4. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudeoberkanten über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
6. Im Sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen A sind pro 100 m² Pflanzfläche mindestens 4 Bäume sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
9. Die Fläche zum Anpflanzen B ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Feuerwehrzufahrten und Terrassen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
13. 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.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom 14.07.2003 empfohlen.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans
vom 12.03.2004 übereinstimmt.
Berlin, den 03.05.2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Vermessung

gez. Schwirtz

(Schwirtz)
Fachbereichsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören die redaktionellen
Änderungen Nr. 1 - 4 vom 10.03.2005
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

8-5

Maßstab 1 : 500 — 0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: April 2003

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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	
Sonstiges Sondergebiet	(§11 BauNVO)	SO	
	z.B.	NAHVERSORGUNGSZENTRUM	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)		WR Max.

Geschoßflächenzahl
- als Höchstmaß — z.B. (3,7)
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (2,0) bis (3,7)

Geschoßfläche
- als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²

Baumassenzahl — z.B. [5,0]

Baumasse — z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf — SCHULE

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G
- z.B. Trafostation — T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze, Garagen
  - Garagen — mit Angabe der Geschosse
  - Gemeinschaftsstellplätze — Gst
  - Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosse — GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen — mit Angabe der Geschosse — Ga3Dc
  - Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — GTGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — GTiGa1
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- 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. (III)
- Offene Bauweise — O
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie — (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze — (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen — (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
  - Traufhöhe — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
  - Firsthöhe — z.B. FH 53,5 m über NHN
  - Oberkante — z.B. OK 124,5 m über NHN
- als Mindestmaß- und Höchstmaß — z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
- zwingend — z.B. (OK 124,5 m über NHN)

Flächen fur Sport- und Spielanlagen

Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenlage Oberkante Straße — in m über NN — z.B. 34,4

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von
- Naturschutzgebieten
- Landschaftsschutzgebieten
- flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — D

- 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		Sonstige Eintragungen	z.B. WASCHHAUS
Stellplatz	St	Hochstraße	
Garage — mit Angabe der Geschosse	Ga1	Tiefstraße	
Tiefgarage	TGa	Brücke	
Kinderspielplatz	K	Künftige Industriebahn	

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude — mit Durchfahrt und Geschoßzahl — V
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen
- Offene Garage — mit Geschoßzahl — V, 2
- Unterirdisches Bauwerk — U
- Brücke
- Gewässer — Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — ND, ND, Fnd

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49,W/6 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 12.03.2004

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung		Fachbereich Stadtplanung
gez. Schwirtz	gez. Stefanie Vogelsang	gez. Borowski
Leiter des Fachbereichs Vermessung	Bezirksstadträtin	Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 19.04.2004 bis einschließlich 19.05.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 29.09.2004 beschlossen.
Berlin, den 22.10.2004

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
gez. Borowski

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

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 Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 13.04.2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Buschkowsky	gez. Vogelsang
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22. April 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 227 verkündet worden.