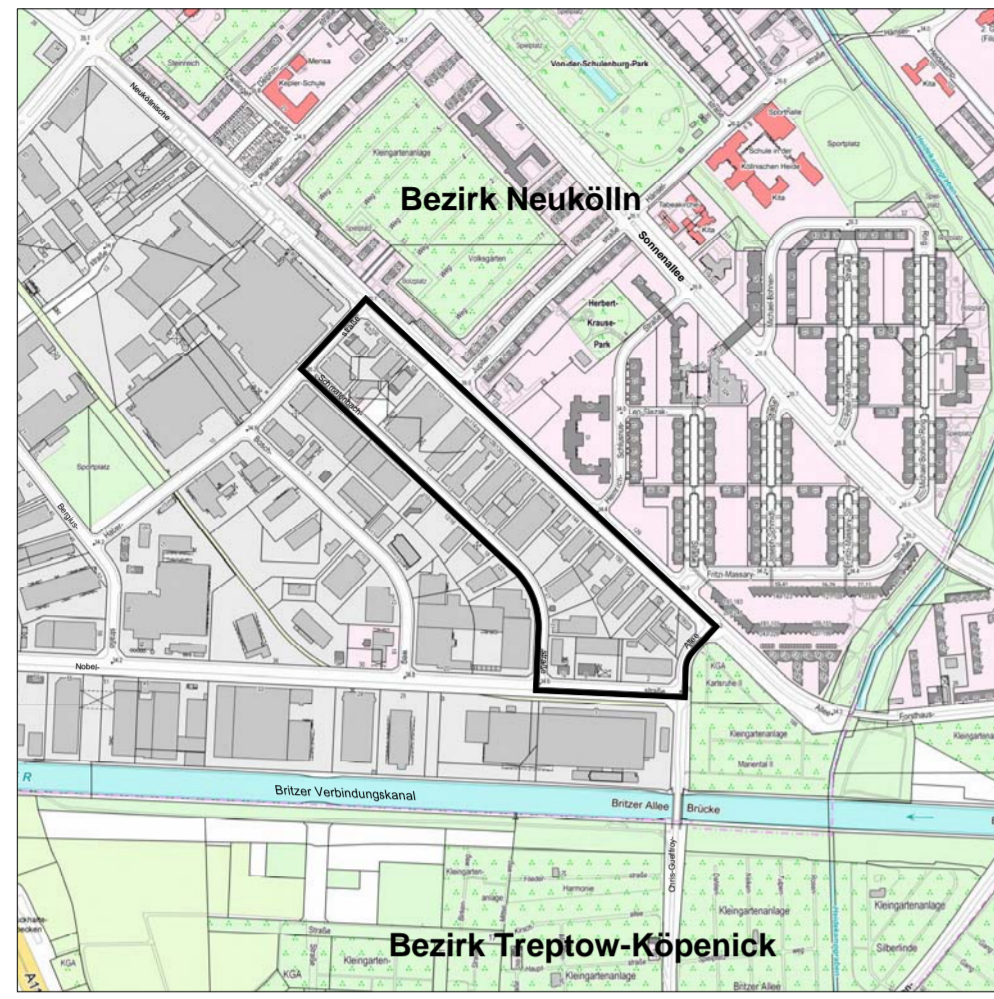


Übersichtskarte 1:10.000



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 01.06.2023 übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Waffler)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die redaktionelle Änderung vom 13.11.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, 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.
- Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind.
- Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (dies gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Im Gewerbegebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden geschlossenen Heckenstruktur entlang der Grundstücksgrenze mit anschließender Wiesenfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen. Stellplätze sind unzulässig.

- Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 50 Quadratmeter zu mindestens 30 Prozent zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn Außenwandflächen gleicher Größe, wie die zu begründende Dachfläche, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 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.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 8 wird für die Heckenpflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 07.04.2022 (siehe Anlage 2) empfohlen. Als Mindestqualität sollten Sträucher, zweimal verpflanzt mit 60-100 Zentimeter Höhe, in einem Abstand von 1-1,5 Meter untereinander verwendet werden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 9 wird für die Dachbegrünung und / oder Fassadenbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 04.05.2023 (siehe Anlagen 4 und 5) empfohlen.



Abzeichnung Bebauungsplan XIV-3-1 für das Gelände

zwischen Haberstraße, Neuköllnische Allee,
Chris-Gueffroy-Allee, Nobelstraße und
Schmalenbachstraße

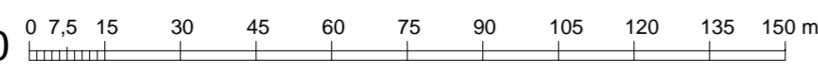
im Bezirk Neukölln

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundfläche	
Kleinwohngebiet (S 9 BauVO)	WS	Zahl der Vollgeschosse	
Reines Wohngebiet (S 9 BauVO)	WR	als Höchstmaß	
Allgemeines Wohngebiet (S 9 BauVO)	WA	als Mindest- und Höchstmaß	
Besonderes Wohngebiet (S 9 BauVO)	WB	als Höchstmaß	
Dorfgebiet (S 9 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	
Mischgebiet (S 9 BauVO)	ME	als Höchstmaß	
Kerngebiet (S 9 BauVO)	KE	als Mindest- und Höchstmaß	
Gewerbegebiet (S 9 BauVO)	GE	als Höchstmaß	
Industriegebiet (S 9 BauVO)	GI	als Mindest- und Höchstmaß	
Sondergebiet (Erholung) (S 18 BauVO)	SO	als Höchstmaß	
Sonstiges Sondergebiet (S 11 BauVO)	SO	als Höchstmaß	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)	WR	als Höchstmaß	
Geschossflächenzahl		als Höchstmaß	
als Höchstmaß		als Höchstmaß	
Geschossfläche		als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß		als Höchstmaß	
Baumaszahl		als Mindest- und Höchstmaß	
Baumasse		als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		als Höchstmaß	
Verkehrsflächen		als Höchstmaß	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		als Höchstmaß	
Öffentliche Parkfläche		als Höchstmaß	
Private Verkehrsfläche		als Höchstmaß	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		als Höchstmaß	
Fläche für die Landwirtschaft		als Höchstmaß	
Fläche für Wald		als Höchstmaß	
Wassersfläche		als Höchstmaß	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		als Höchstmaß	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		als Höchstmaß	
Anpflanzen von Bäumen		als Höchstmaß	
sonstigen Bepflanzungen		als Höchstmaß	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		als Höchstmaß	
Sonstige Festsetzungen		als Höchstmaß	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		als Höchstmaß	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		als Höchstmaß	
Schichtfläche		als Höchstmaß	
mit Geh-, Fahr- und Liegeflächen zu bebauender Fläche		als Höchstmaß	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		als Höchstmaß	
Garagen		als Höchstmaß	
Gemeinschaftsstellplätze		als Höchstmaß	
Gemeinschaftsgaragen		als Höchstmaß	
Naturschutzgebiet		als Höchstmaß	
Landschaftsschutzgebiet		als Höchstmaß	
Naturdenkmal		als Höchstmaß	
Schützer Landschaftsbestandteil		als Höchstmaß	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		als Höchstmaß	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		als Höchstmaß	
Erhaltungsbereich		als Höchstmaß	
Gebäude		als Höchstmaß	
Stellplatz		als Höchstmaß	
Garage		als Höchstmaß	
Tiefgarage		als Höchstmaß	
Kinderspielfeld		als Höchstmaß	
Nachrichtliche Übernahmen		als Höchstmaß	
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		als Höchstmaß	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		als Höchstmaß	
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind		als Höchstmaß	
Bahnanlage		als Höchstmaß	
Straßenbahn		als Höchstmaß	
Eintragungen als Vorschlag		als Höchstmaß	
Hochstraße		als Höchstmaß	
Tiefstraße		als Höchstmaß	
Brücke		als Höchstmaß	
Industriebahn (in Aussicht genommen)		als Höchstmaß	
Planunterlage		als Höchstmaß	
Landesgrenze (Bundesland)		als Höchstmaß	
Baugrenze		als Höchstmaß	
Ortsangabegrenze		als Höchstmaß	
Gemarkungsgrenze		als Höchstmaß	
Flurgrenze		als Höchstmaß	
Flurstücksgrenze		als Höchstmaß	
Flurstücknummer, Flurstücknummer		als Höchstmaß	
Grundstücknummer		als Höchstmaß	
Mauer, Stützmauer		als Höchstmaß	
Laubbau, Nadelbaum		als Höchstmaß	
Schornstein		als Höchstmaß	
Bordkante		als Höchstmaß	
Baumlinie, Baugrenze, Baufluchtlinie		als Höchstmaß	
Hochspannungsmast		als Höchstmaß	

Aufgestellt: Berlin, den 01.06.2023
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Vermessung und Geoinformation
 Fachbereich Stadtplanung
 gez. Jochen Biedermann
 Bezirksstadtrat
 gez. Groth
 Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 19.07.2023 öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13.12.2023 beschlossen.
 Berlin, den 13.12.2023
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 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
 Berlin, den 13.12.2023
Bezirksamt Neukölln von Berlin
 gez. Martin Hikel
 Bezirksbürgermeister
 gez. Jochen Biedermann
 Bezirksstadtrat
 Die Verordnung ist am 20.12.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 417 verkündet worden.

XIV-3-1

Maßstab 1 : 1 500



Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: April 2023

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis