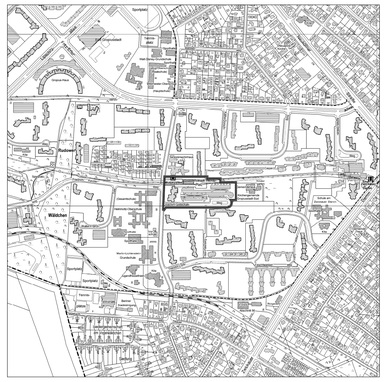
Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Das Sonstige Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Zulässig sind
   - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 7.000 m²,
   - Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
   - nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,7 nicht überschritten wird.
4. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten GHJ bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
5. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Überdachung mit einer Abstützung entlang der Linie AE zulässig. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
6. Entlang der Linie AB sowie der Linie DE sind die nach Norden ausgerichteter Außenwandflächen mit einer Länge von mehr als 5,0 Metern Fassadenlänge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
7. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.
9. Innerhalb der Fläche CFHGEDC sowie den Flächen K und L sind 85 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
10. Im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – , außerhalb der Fläche CFHGEDC, sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungselemente und Parkdecks.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSGÄNGERBEREICH / RADWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 31.03.2009 übereinstimmt.
Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Vermessung und Geoinformation

(Hanisch)

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 08.03.2010 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

N

XIV-109b

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALK)
Stand: Januar 2009

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung Bebauungsplan XIV-109b

für die Grundstücke

Joachim- Gottschalk-Weg 1/39 und des Eingangsgebäudes des U-Bahnhofs Wutzkyallee, den Joachim-Gottschalk-Weg, den Rotraut-Richter-Platz sowie einen Abschnitt des Horst-Caspar-Steigs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

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. EINKAUFSZENTRUM
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2WO
- 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. 10.0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- 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 (E)
  - Nur Doppelhäuser zulässig (D)
  - Nur Hausgruppen zulässig (H)
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- 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 NHN
    - 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 für den Gemeinbedarf

- SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche (P)
  - z.B. FUSS- UND RADWEG
- 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
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze Gst
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
  - Garagengebäude mit Stellplätzen (mit Angabe der Geschosse) St Ga 1
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
  - Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9a 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 N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen ND
- Naturdenkmal N
- 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
- Stellplatz St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) Ga1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen (mit Durchfahrt und Geschoßzahl) V
- Offene Garage (mit Geschoßzahl) V
- Unterirdisches Bauwerk U
- Brücke Zech
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NHN) + 34,1
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49;305 82
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Planfestgestellte U-Bahntrasse

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 31.03.2009

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Fachbereich Vermessung und Geoinformation — Fachbereich Stadtplanung

gez. Hanisch — gez. Thomas Blesing, Bezirksstadtrat — gez. Groth

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 20.04.2009 bis einschließlich 22.05.2009 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 23.09.2009 / 30.06.2010 beschlossen.

Berlin, den 07.10.2009 / 08.10.2010

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

gez. Groth
Fachlicher Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 17.08.2011

Bezirksamt Neukölln von Berlin

gez. Buschkowsky, Bezirksbürgermeister — gez. Th. Blesing, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 443 verkündet worden.