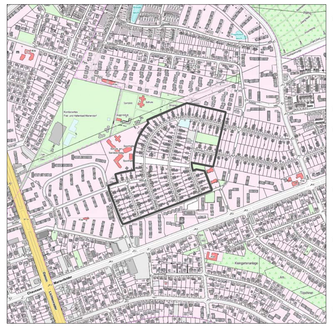
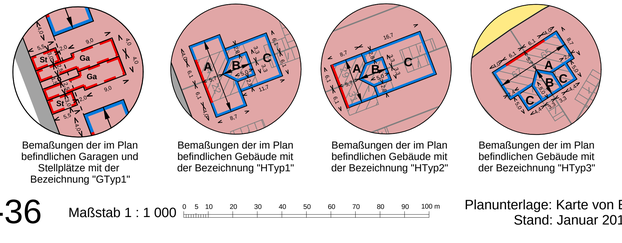
Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 85 vom Hundert überschritten werden. Auf den sonstigen Grundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
3. In den Reinen Wohngebieten dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 30 Quadratmeter je Grundstück nicht überschreiten.
4. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.
5. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.
6. In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Baufluchtbleiben. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Meter, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.
7. In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.
8. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. In den Reinen 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.
10. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
11. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten.
    Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.
12. Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen. Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen im Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen. Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird. Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils gleiche Brüstungshöhen haben.
13. Tür- und Toröffnungen sind in den Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.
14. Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden:
    - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad,
    - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und
    - innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.
15. Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.
16. Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen. Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.
17. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche sowie auf dem Dach der Garage unzulässig.
18. Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.
    Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.
19. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.
    Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.
20. Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.
21. Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.
22. Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.
23. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.
    Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.
    Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.
24. In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal
    - 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26,
    - 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10,
    - 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücke Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24,
    - 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücken Grauwackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91.

    Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes zugelassen werden.
25. In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.
26. Rollladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar, im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rolladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.
27. Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden. Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig.
    Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.
    Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.
28. 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.



Bemaßungen der im Plan befindlichen Garagen und Stellplätze mit der Bezeichnung "GTyp1"

Bemaßungen der im Plan befindlichen Gebäude mit der Bezeichnung "HTyp1"

Bemaßungen der im Plan befindlichen Gebäude mit der Bezeichnung "HTyp2"

Bemaßungen der im Plan befindlichen Gebäude mit der Bezeichnung "HTyp3"

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Januar 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Reine Wohngebiete	maximale Firsthöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung		
	A	B	C
WR 1	7,1 Meter	6,0 Meter	4,0 Meter
WR 2	7,0 Meter	6,0 Meter	
WR 3	7,0 Meter	5,9 Meter	
WR 4	6,9 Meter	5,8 Meter	
WR 5	6,8 Meter	5,8 Meter	
WR 6	6,8 Meter	5,7 Meter	

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich !

Stand: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 28.04.2017

Bebauungsplan 8-36

für das Gelände

der Siedlung Neue Heimstatt

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

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
a.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
a.B. KULTURZENTRUM
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
a.B. WR 2 WE
Geschossflächenzahl als Höchstmaß a.B. (E) als (E)
als Mindest- und Höchstmaß a.B. (E) bis (E)
Geschossfläche als Höchstmaß a.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß a.B. GF 400 m² bis 500 m²
Bauweise: Baumasse BM 4000 m³
Fläche mit besonderem Nutzungszweck a.B. JUGENDERHOLUNGSHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
a.B. öffentliche Parkfläche
a.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

a.B. Gasdruckregler (G) a.B. Trafostation (T)

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte Anlagen unzulässig sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen a.B. HOTEL
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St) Garagen (Ga) Gemeinschaftsstellplätze (GS) Nebenanlagen (Ne)
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse (Ga 3 St)
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse (TGa 1)
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse (GTGa 1)
Umgrenzung von Tiefgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
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 Hochstraße
Stellplatz P Tiefstraße
Garage a.B. Ga 1 Brücke
Tiefgarage a.B. TGa 1 Industriebahn (in Aussicht genommen)
Kinderspielplatz K

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Dachform
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer a.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN ⌀ 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer a.B. 95 / 5 Flur 10
Grundstücksnummer a.B. 48A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze, Bauflucht
Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachlicher Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksbürgermeisterin Bezirksstadtrat

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