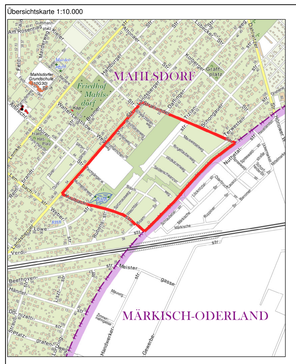
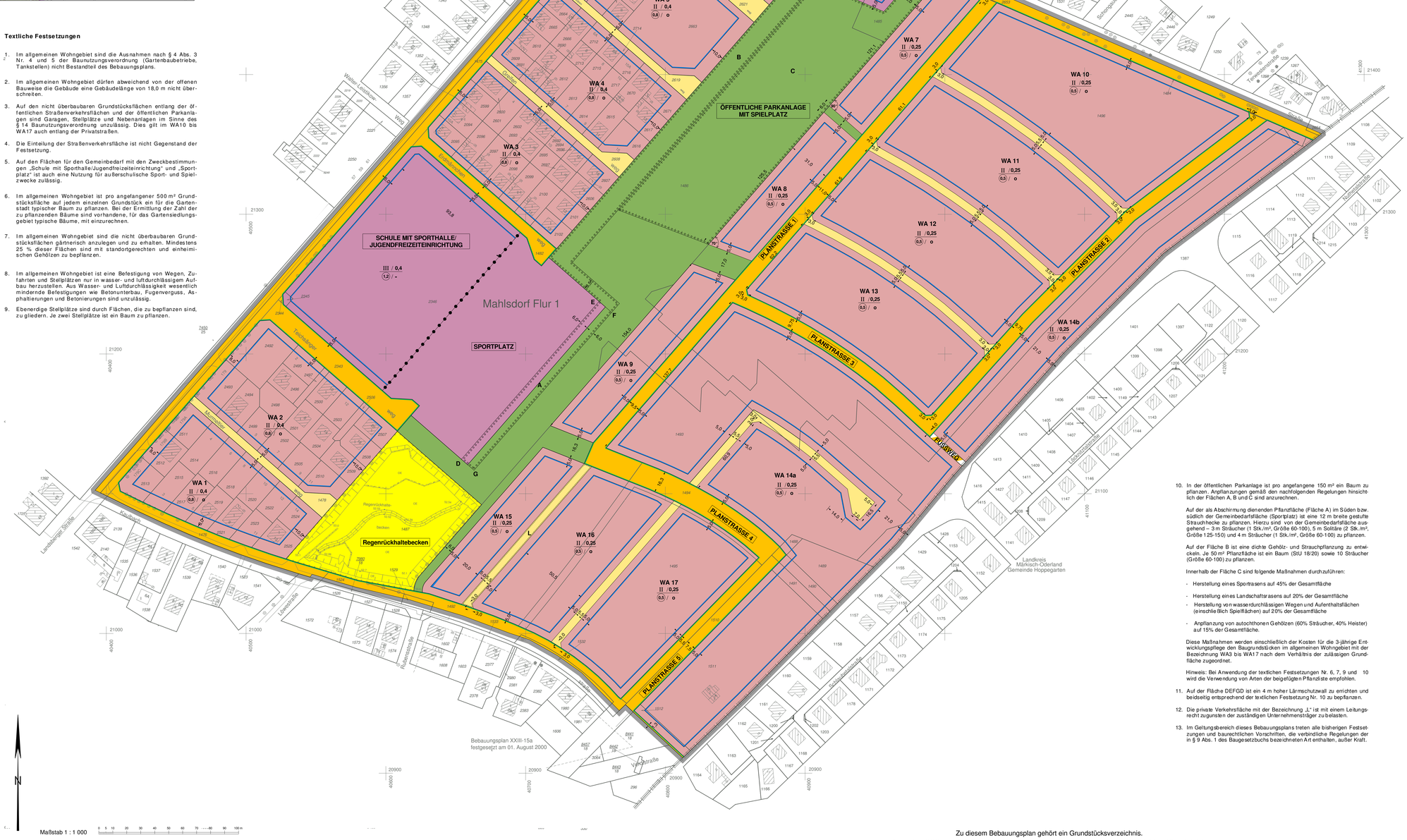
Bebauungsplan XXIII-15b-1

Abzeichnung

für die Grundstücke zwischen der
Landsberger Straße, Stralsunder Straße,
Landesgrenze zum Land Brandenburg,
der Verdistraße, dem Grundstück Verdistraße 61
und der Kaulbachstraße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,
Ortsteil Mahlsdorf

Übersichtskarte 1:10.000





Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen abweichend von der offenen Bauweise die Gebäude eine Gebäudelänge von 18,0 m nicht überschreiten.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Parkanlagen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt im WA10 bis WA17 auch entlang der Privatstraßen.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule mit Sporthalle/Jugendfreizeiteinrichtung" und „Sportplatz" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadt typischer Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, für das Gartensiedlungsgebiet typische Bäume, mit einzurechnen.

7. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Aus Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zwei Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

10. In der öffentlichen Parkanlage ist pro angefangene 150 m² ein Baum zu pflanzen. Anpflanzungen gemäß den nachfolgenden Regelungen hinsichtlich der Flächen A, B und C sind anzurechnen.

    Auf der als Abschirmung dienenden Pflanzfläche (Fläche A) im Süden bzw. südlich der Gemeinbedarfsfläche (Sportplatz) ist eine 12 m breite gestufte Strauchhecke zu pflanzen. Hierzu sind von der Gemeinbedarfsfläche ausgehend – 3 m Sträucher (1 Stk./m², Größe 60-100), 5 m Solitäre (2 Stk./m², Größe 125-150) und 4 m Sträucher (1 Stk./m², Größe 60-100) zu pflanzen.

    Auf der Fläche B ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Je 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum (StU 18/20) sowie 10 Sträucher (Größe 60-100) zu pflanzen.

    Innerhalb der Fläche C sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

    - Herstellung eines Sportrasens auf 45% der Gesamtfläche
    - Herstellung eines Landschaftsrasens auf 20% der Gesamtfläche
    - Herstellung von wasserdurchlässigen Wegen und Aufenthaltsflächen (einschließlich Spielflächen) auf 20% der Gesamtfläche
    - Anpflanzung von autochthonen Gehölzen (60% Sträucher, 40% Heister) auf 15% der Gesamtfläche.

    Diese Maßnahmen werden einschließlich der Kosten für die 3-jährige Entwicklungspflege den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA3 bis WA17 nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zugeordnet.

    Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

11. Auf der Fläche DEFGD ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und beidseitig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu bepflanzen.

12. Die private Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „L" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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.

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 (Einkaufzg) (§ 10 BauNVO) SO
z.B. WOCHENEINKAUFSZENTRUM
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
z.B. WB
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (II)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II) – (III)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 800 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 800 m²
Baumassenzahl 10,0
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWerk
z.B. Trafostation T
Flächen für Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche
Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE GAUERKLEINGÄRTEN
z.B. Gasdruckregler GR
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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Anpflanzen von Bäumen Strauchern
Erhalten von Bäumen Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung des Gebiets, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte lärmverursrsrgende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Anlade
Besondere Nutzungsarten von Flächen z.B. NOTIL
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. H 35,4
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen Ga mit Angabe der Geschosse Ga 1 St
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen GGa mit Angabe der Geschosse GGa 1
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 1 St
Tiefgaragen Tiefg mit Angabe der Geschosse Tiefg 1
Gemeinschaftstiefgaragen GTiefg 1
Gemeinschaftsfahrradgaragen GFah
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 St Tiefstraße
Garage Ga Brücke
Tiefgarage Tiefg Industriebahn (in Aussicht genommen)
Kinderspielplatz K
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 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. December 1990.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude
Bauliche Anlage
Fahrbahn
Unterirdisches Bauwerk
Stellplatz, Tiefgarage
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
z.B. 15
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 15 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 8/9
Mauer, Stützmauer
Böschung
Bauliche Begrenzung
Straßenbegrenzungslinie

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-15b-1 vom 15. März 2013 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 25. November 2011 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Aufgestellt: Berlin, den 04. Juni 2009

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. i.A. Lange
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Norbert Lüdke
Bezirksstadtrat

gez. Weißbach
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.6.2009 bis einschließlich 15.7.2009 öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 25.11.2011 wurde erneut in der Zeit vom 5.3.2012 bis einschließlich 19.3.2012 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.8.2012 beschlossen.

Berlin, den 28. September 2012

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Weißbach
Amtsleiter

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

Berlin, den 15. März 2013

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Komoß
Bezirksbürgermeister

gez. Ch. Gräff
Bezirksstadrat

Die Verordnung ist am 28.03.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 58 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: ALK-Karte von Berlin (Stand Juni 2009) mit Ergänzungen vom Katster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland (Stand Mai 2009)