Bebauungsplan XXI-2-2

für eine Teilfläche zwischen Möwenweg und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Grüne Aue 52, den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Grüne Aue 17-52 und den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Möwenweg 2/20 und Abschnitte der Straße Grüne Aue 17-52 und Möwenweg 2/20 sowie einem Abschnitt des Möwenweges zwischen südlicher Straßenbegrenzungslinie der Straße

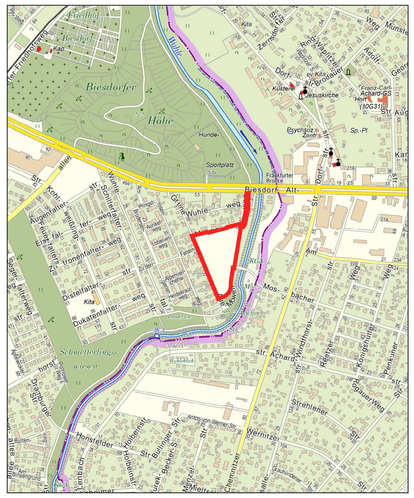
Alt Biesdorf und Möwenweg

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,

Ortsteil Biesdorf

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Innerhalb der Fläche b ist ein 3 m breites Geh- und Radfahrrecht mit Anschluss an die Straße Grüne Aue und die öffentliche Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu verorten.

5. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

7. Die Flächen für Anpflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 m² ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Strauchkulisse erhalten bleibt. Als Einfriedung sind nur Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

8. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen. Carportstützen sind zu beranken.

9. In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustum vulgare) und zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

10. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

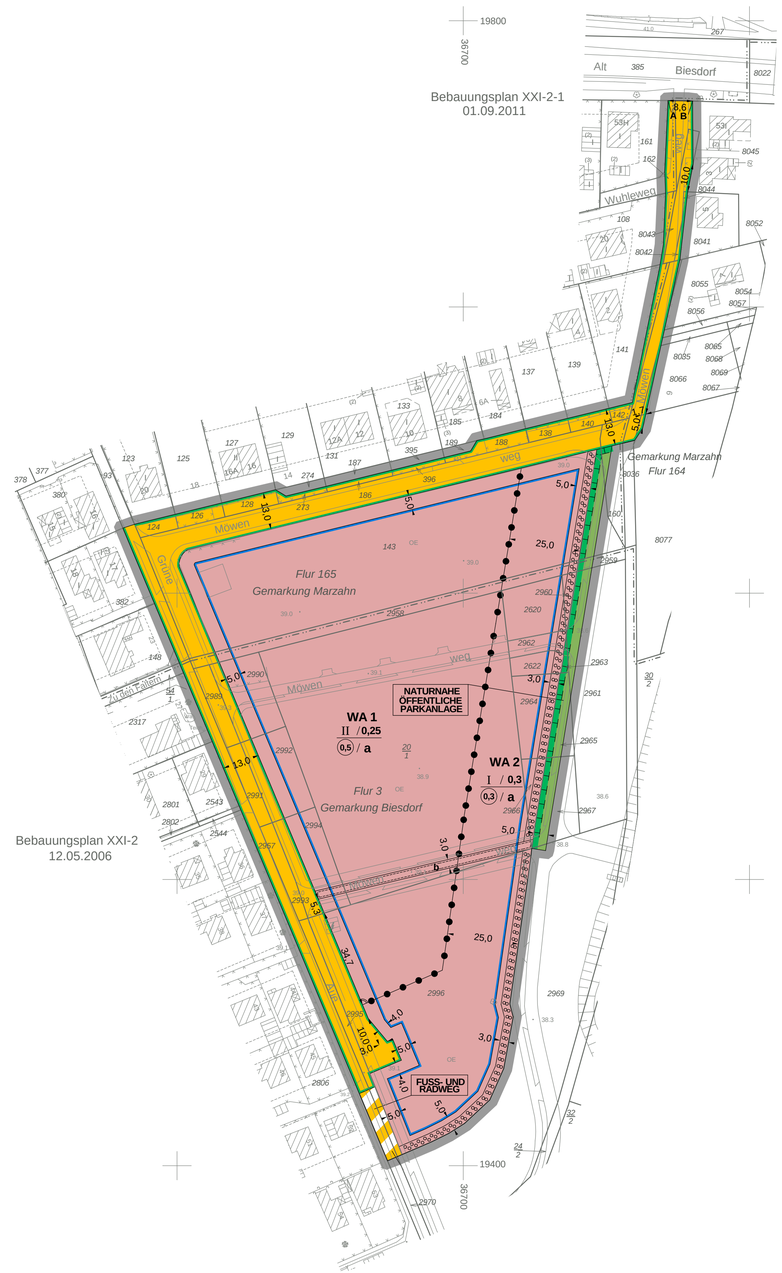
11. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

13. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis: Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIA; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Juli 2015

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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WR 2 WE
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. 0,3
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. 0,3 bis 0,7
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl — 10
- Baumasse — BM 4000 m³
- Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- 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. V
- 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 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 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 Mindest- 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 Sport- und Spielanlagen — SPORTANLAGE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite Aufzufahrende
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler — G
- z.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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) — z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosse — GGa 1
- 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
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl

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
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz
- Garage — z.B. Ga 1
- Tiefgarage — z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz — K
- Hochstraße
- Tiefstraße — St
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude — mit Geschosszahl und Dachform
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) — mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NHN — 35.4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60, Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 10. August 2015

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

Fachbereichsleiter Vermessung | Bezirksstadtrat | Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den

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

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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister | Bezirksstadtrat

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