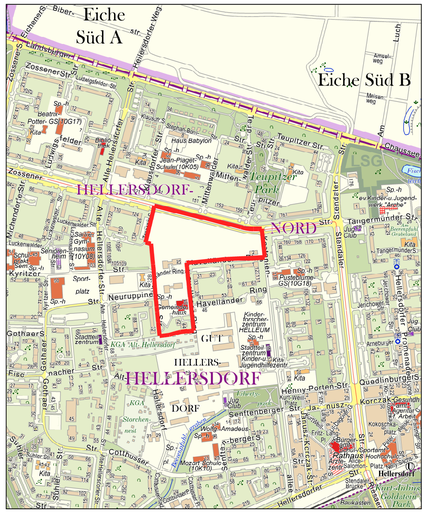
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0m nicht unterschreiten darf.

5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

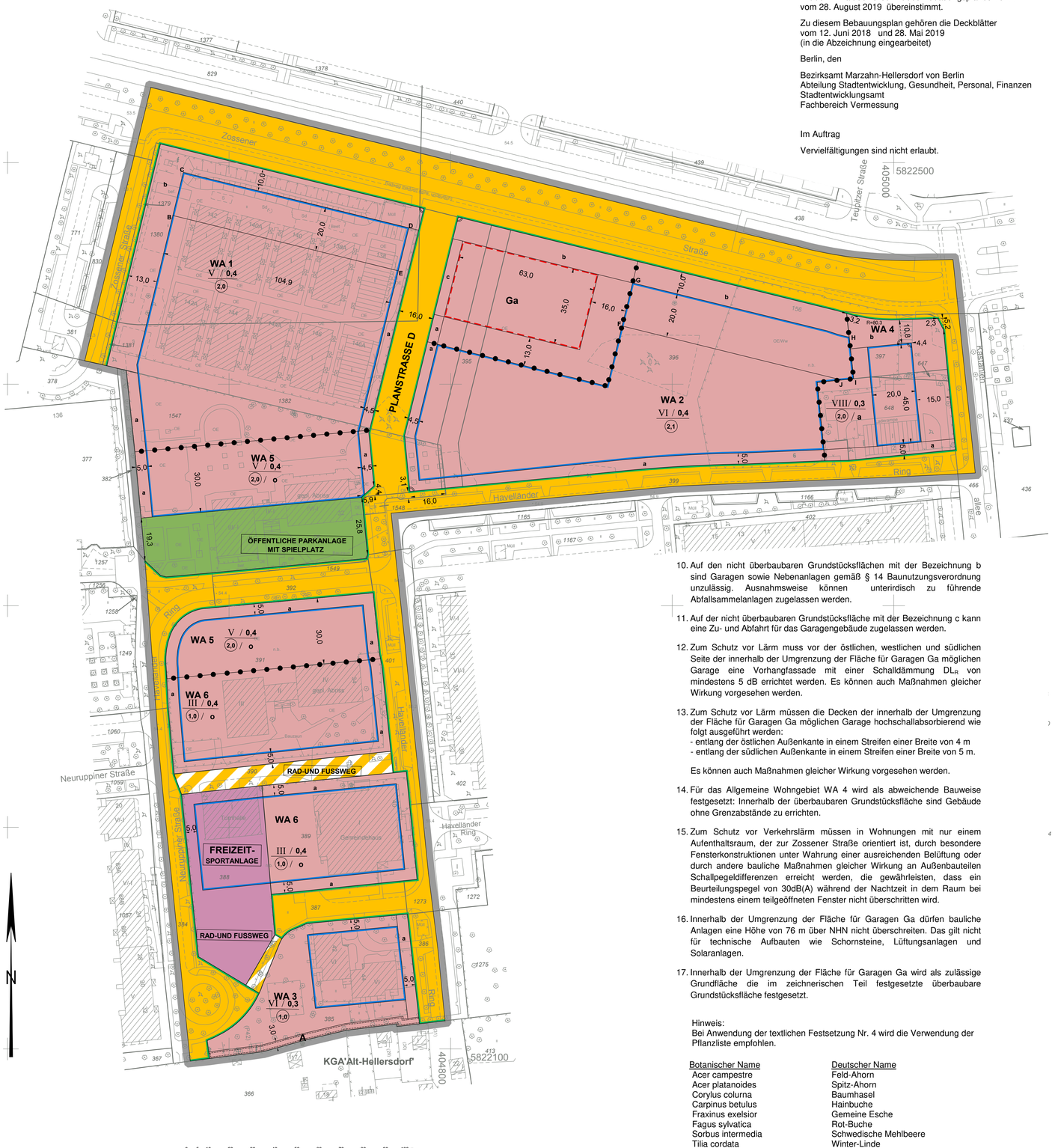
6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf den Flächen B, C, D, E,B und F, G,H,I,J,F sowie WA 4 die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.$R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
   - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.
   Die Bestimmung der erf.$R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24.BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage 24.BImSchV für Räume der Zeilen 2,3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Der Beurteilungspegel aussen für den Tag L_{rT} und für die Nacht L_{rN} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18.Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

8. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne fördernungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich zusätzlich erbracht wird.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können unterirdisch zu führende Abfallsammelanlagen zugelassen werden.



Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Februar 2018

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-44 vom 28. August 2019 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 12. Juni 2018 und 28. Mai 2019 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können unterirdisch zu führende Abfallsammelanlagen zugelassen werden.

11. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c kann eine Zu- und Abfahrt für das Garagengebäude zugelassen werden.

12. Zum Schutz vor Lärm muss vor der östlichen, westlichen und südlichen Seite der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage eine Vorhangfassade mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

13. Zum Schutz vor Lärm müssen die Decken der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage hochschallabsorbierend wie folgt ausgeführt werden:
   - entlang der östlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 4 m
   - entlang der südlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 5 m.

   Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

14. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Zossener Straße orientiert ist, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

16. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 76 m über NHN nicht überschreiten. Das gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

17. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Verwendung der Pflanzliste empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan 10 - 44

für das Gelände zwischen
Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring,
nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“,
Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung
zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Hellersdorf

Abzeichnung

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 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (5.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3.0 bis 5.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 10
- Baumasse z.B. BM 4000 m²
- 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- geschlossene / abweichende Bauweise g / a
- 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 Getweg
  - 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 den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Private Verkehrsfläche
- 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
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

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 von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- 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
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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
- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Naturdenkmal
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Bahnanlage
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Hochstraße
- Stellplatz St
- Tiefstraße
- Garage z.B. Ga 1
- Brücke
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- 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 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- 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)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 10 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 12. März 2018

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung

gez. M. Dreßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 11. Mai 2018 öffentlich ausgelegt.
Erneut öffentlich ausgelegt vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 25. Juli 2018
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22. 8. 2019 beschlossen.

Berlin, den 26. August 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28.August 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am 10.09. 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 546 verkündet worden.