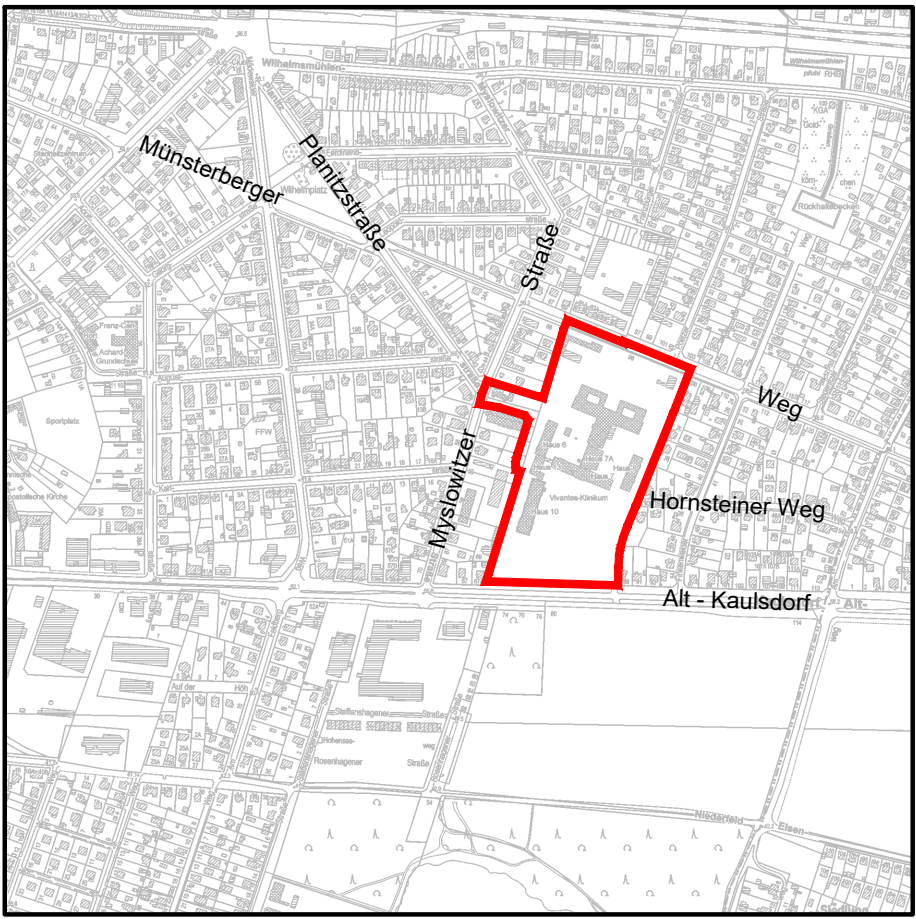


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1a. Das Sondergebiet SO 1 „Pflegeheim“ dient vorwiegend der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen. Zulässig sind:

- Pflegeheime.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude oder Räume für Hospiznutzungen, zur Unterbringung von betreuten Wohngruppen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung sowie zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal, sofern sie der Hauptnutzung in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind.
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

1b. Das Sondergebiet SO 2 „Klinikgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen. Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude oder Räume für Hospiznutzungen.

Weitere Arten der Nutzung

2. In den Sondergebieten SO 1 "Pflegeheim" und SO 2 „Klinikgebiet“ sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind insgesamt bis zu 150 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zu 20 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden.

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

Grünfestsetzungen

4. In den Sondergebieten SO 1 "Pflegeheim" und SO 2 „Klinikgebiet“ ist pro angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzen sind, einzurechnen.

5. In den Sondergebieten SO 1 "Pflegeheim" und SO 2 „Klinikgebiet“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

6. In den Sondergebieten SO 1 "Pflegeheim" und SO 2 „Klinikgebiet“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb von Tiefgaragen.

Sonstige Festsetzungen

7. 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.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl S. 567) in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

10-50-1

Vorentwurf vom 20.06.2023

Noch nicht rechtsverbindlich!
Variante 2

Bebauungsplan 10-50-1

für das Grundstück
Myslowitzer Straße 45, Münsterberger Weg 96
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen						
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauVO)	WS	Baumasse	z.B.	BM 400 m²	
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WR	Grundflächenzahl	z.B.	G 4	
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²	
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	WB	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	IV	
Dorfgebiet	(§ 6 BauVO)	MD	als Höchstmaß	z.B.	III - V	
Dorfliches Wohngebiet	(§ 6a BauVO)	MDW	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III - V	
Mischgebiet	(§ 7 BauVO)	MI	zwingend	z.B.	O	
Urbanes Gebiet	(§ 8a BauVO)	MU	Offene Bauweise	z.B.	O	
Kerngebiet	(§ 7 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	△	
Gewerbegebiet	(§ 9 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	△	
Industriegebiet	(§ 10 BauVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	△	
Sondergebiet (Erholung)	(§ 11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	△	
Sonstiges Sondergebiet	z.B.	WOCHENENDHAUSEN		Geschlossene Bauweise	z.B.	g
		SOa	Bauweise	(§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauVO)		
	z.B.	UNIVERSITÄT	Baugrenze	(§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauVO)		

Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5a BauVO)	WR	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B.	WR
Geschossflächenzahl	z.B.	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
als Höchstmaß	z.B.	GF	als Höchstmaß	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
Geschossfläche	z.B.	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
als Höchstmaß	z.B.	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	TH 12,5 m über Gelände
Baumassenzahl	z.B.	BA	zwingend	z.B.	TH 12,5 m über Gelände

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen	z.B.	STR	Verkehrsflächen	z.B.	STR
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	STR	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	STR
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	STR	z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	STR
z.B. Fußgänger- und Radfahrerbereich	z.B.	STR	z.B. Fußgänger- und Radfahrerbereich	z.B.	STR

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	STR	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	STR
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	STR	z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	STR
z.B. Fußgänger- und Radfahrerbereich	z.B.	STR	z.B. Fußgänger- und Radfahrerbereich	z.B.	STR

Oberridische Hauptversorgungsleitungen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	STR	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	STR
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	STR	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	STR
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	STR	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	STR

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen 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 beizuhaltenden Flächen	z.B.	STR	Umgrenzung der von der Bebauung beizuhaltenden Flächen	z.B.	STR
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	STR	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	STR
Mit Geln, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	z.B.	STR	Mit Geln, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	z.B.	STR

Umgrenzung der Flächen für

Stellplätze	z.B.	STR	Stellplätze	z.B.	STR
Garagen	z.B.	STR	Garagen	z.B.	STR
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	STR	Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	STR

Gemeinschaftsstellplätze

Nachrichtliche Übernahme

Eintragungen als Vorschlag

Planunterlage

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde liegt die Bauplanverordnung (BaupVO) in der Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Stadtenwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Vermessung

Bezirksstadträtin

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom

bis einschließlich

öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Stadtenwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Stadtenwicklungsamt

Bezirksbürgermeister

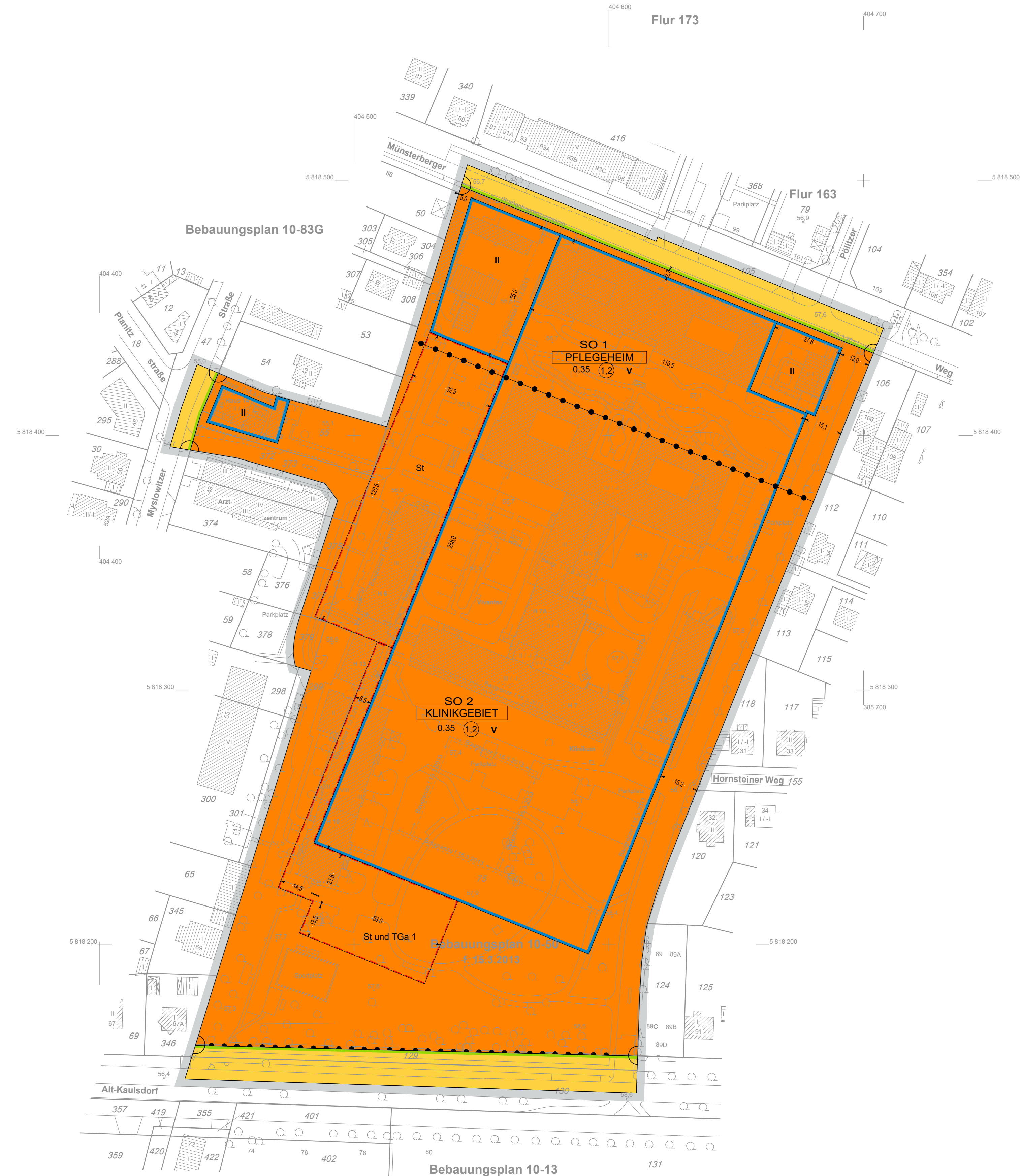
Die Verordnung ist am

im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.

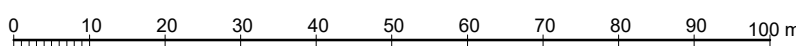
verköndet worden.

Bezirksstadträtin

verköndet worden.



Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin)/ Messungen
Stand: 18.3.2022
Koordinatenbezugssystem: ETRS 89 UTM Zone 33 N