

[illegible]

1. Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 57,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
2. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen A 1 und A 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit einer maximalen Länge von 26,0 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

-

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

- Im Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 15 % der zulässigen Geschosshöhe mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmeweise können auch Wohngebäude errichtet werden, die eine Wohnungszahl aufweisen, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Mischgebiet des Bebauungsplans erreicht wird. Im WA 2 auf den Flächen A3, A4, A5, A6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die eine Wohnungszahl aufweisen, die den nach Satz 1 erforderlichen Anteil der sozialen Wohnraumförderung fördern werden könnten. Ausnahmeweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Mischgebiet auf den Flächen A3, A4, A5, A6 des Bebauungsplans erreicht wird.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht gegenstands der Festsetzung.
- Die Fläche G 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitsungsweg zugunsten der Benutzer, Besucher und Unternehmensträger des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu belasten.
3. In dem Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe mit nahvergnugsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten allgemein zulässig. Diese Sortimente sind der „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ im Anhang des AV Zentren im Mittelhandel gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 zu entnehmen. Zu den nahvergnugsrelevanten Sortimenten zählen nur die unter Nr. 1 genannten „Zentrenrelevanten Sortimente“. Die Sortimente der „Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ sind als Randsortimente auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahme: können in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere zugelassen werden und Verkaufsfächern mit zentralrelevanten Sortimenten für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begrenzt werden. Die Grundflächen der baulichen Anlagen im gemeinsamen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 sind mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen. Diese Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchzuverbaue Teil der Dachflächen ist durch Begrünung, die Befestigung von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 1, WA 2 und WA 3 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens zwei Aufenthaltsräumen durch geeignete Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Bei einer Beurteilungspegel von mindestens 30 dB(A) muss ein teilgefächertes Fenster nicht überschritten wird.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwombereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht von der Bundesstraße B15/6 oder der Bundesstraße B15/7 begrenzt sind, zu begrünen. Die Begrünung ist verglast oder mit Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der von den genannten Straßen abgewandt ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nicht von der Bundesstraße B1/B5 oder der Chemnitzer Straße abgewandt sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Durch die verglaste Ausführung bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,6 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in der Fläche WA 2 (A6) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 können ausnahmsweise einzelne Geschosse in Gebäuden mit einer Geschosshöhe oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Flächen A3, A4 und A5 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Für das Mischgebiet M1 wird auf abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zulässig.
- In dem Mischgebiet M1 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB, CD, EF, GH bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangezogen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.

Sträucher / Hecken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Cornus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartnagel, Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnagel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zwerg-Häidel, Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Euonymus europaea</i>	Pfeffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Roth-Buche
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echtes Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewöhnlicher Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Loorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Hohe Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Elbe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

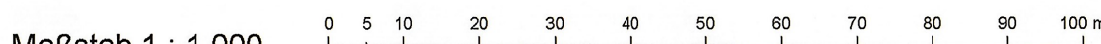
Bäume (16-18 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer (200-225 cm hoch)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hochstammige folgende Obstsorten (14-16 cm Stammumfang)

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Südkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Hochstämme folgender Obstsarten (14-16 cm Stammumfang)



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-86 vom 06. August 2021 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom
15. Mai 2023 und 12. August 2025.
(in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den 11.08.2026

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag  (KERS)
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
in den Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf

[illegible][illegible]

hohe oder mittlere Gebäude (Halle- oder Industriebauwerke) oder daffert hohes mittelstetiges Bauwerk (z. B. Tefelgang)	mit Giebelwand und Dachstuhl 	Landsgegend (Bundesland) Baugeregion Ortsgemeinde Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksummer, Flurstücknummer Grundstücksummer Maße, Stützmaße Bonität Baufine, Baugrenze Straßenbegrenzungslinie	
Weiswasser Geländeöhe, Straßenöhe Zubauum, Nadelbaum Naturdenkmal (Lau-, Nadelbaum) Schussstein Can, Herde Hochspannungsast	0.1. 1.00 0.2. 1.00 0.3. 1.00 0.4. 1.00 0.5. 1.00 0.6. 1.00 0.7. 1.00 0.8. 1.00 0.9. 1.00 1.0. 1.00 1.1. 1.00 1.2. 1.00 1.3. 1.00 1.4. 1.00 1.5. 1.00 1.6. 1.00 1.7. 1.00 1.8. 1.00 1.9. 1.00 2.0. 1.00 2.1. 1.00 2.2. 1.00 2.3. 1.00 2.4. 1.00 2.5. 1.00 2.6. 1.00 2.7. 1.00 2.8. 1.00 2.9. 1.00 3.0. 1.00 3.1. 1.00 3.2. 1.00 3.3. 1.00 3.4. 1.00 3.5. 1.00 3.6. 1.00 3.7. 1.00 3.8. 1.00 3.9. 1.00 4.0. 1.00 4.1. 1.00 4.2. 1.00 4.3. 1.00 4.4. 1.00 4.5. 1.00 4.6. 1.00 4.7. 1.00 4.8. 1.00 4.9. 1.00 5.0. 1.00 5.1. 1.00 5.2. 1.00 5.3. 1.00 5.4. 1.00 5.5. 1.00 5.6. 1.00 5.7. 1.00 5.8. 1.00 5.9. 1.00 6.0. 1.00 6.1. 1.00 6.2. 1.00 6.3. 1.00 6.4. 1.00 6.5. 1.00 6.6. 1.00 6.7. 1.00 6.8. 1.00 6.9. 1.00 7.0. 1.00 7.1. 1.00 7.2. 1.00 7.3. 1.00 7.4. 1.00 7.5. 1.00 7.6. 1.00 7.7. 1.00 7.8. 1.00 7.9. 1.00 8.0. 1.00 8.1. 1.00 8.2. 1.00 8.3. 1.00 8.4. 1.00 8.5. 1.00 8.6. 1.00 8.7. 1.00 8.8. 1.00 8.9. 1.00 9.0. 1.00 9.1. 1.00 9.2. 1.00 9.3. 1.00 9.4. 1.00 9.5. 1.00 9.6. 1.00 9.7. 1.00 9.8. 1.00 9.9. 1.00 10.0. 1.00 10.1. 1.00 10.2. 1.00 10.3. 1.00 10.4. 1.00 10.5. 1.00 10.6. 1.00 10.7. 1.00 10.8. 1.00 10.9. 1.00 11.0. 1.00 11.1. 1.00 11.2. 1.00 11.3. 1.00 11.4. 1.00 11.5. 1.00 11.6. 1.00 11.7. 1.00 11.8. 1.00 11.9. 1.00 12.0. 1.00 12.1. 1.00 12.2. 1.00 12.3. 1.00 12.4. 1.00 12.5. 1.00 12.6. 1.00 12.7. 1.00 12.8. 1.00 12.9. 1.00 13.0. 1.00 13.1. 1.00 13.2. 1.00 13.3. 1.00 13.4. 1.00 13.5. 1.00 13.6. 1.00 13.7. 1.00 13.8. 1.00 13.9. 1.00 14.0. 1.00 14.1. 1.00 14.2. 1.00 14.3. 1.00 14.4. 1.00 14.5. 1.00 14.6. 1.00 14.7. 1.00 14.8. 1.00 14.9. 1.00 15.0. 1.00 15.1. 1.00 15.2. 1.00 15.3. 1.00 15.4. 1.00 15.5. 1.00 15.6. 1.00 15.7. 1.00 15.8. 1.00 15.9. 1.00 16.0. 1.00 16.1. 1.00 16.2. 1.00 16.3. 1.00 16.4. 1.00 16.5. 1.00 16.6. 1.00 16.7. 1.00 16.8. 1.00 16.9. 1.00 17.0. 1.00 17.1. 1.00 17.2. 1.00 17.3. 1.00 17.4. 1.00 17.5. 1.00 17.6. 1.00 17.7. 1.00 17.8. 1.00 17.9. 1.00 18.0. 1.00 18.1. 1.00 18.2. 1.00 18.3. 1.00 18.4. 1.00 18.5. 1.00 18.6. 1.00 18.7. 1.00 18.8. 1.00 18.9. 1.00 19.0. 1.00 19.1. 1.00 19.2. 1.00 19.3. 1.00 19.4. 1.00 19.5. 1.00 19.6. 1.00 19.7. 1.00 19.8. 1.00 19.9. 1.00 20.0. 1.00 20.1. 1.00 20.2. 1.00 20.3. 1.00 20.4. 1.00 20.5. 1.00 20.6. 1.00 20.7. 1.00 20.8. 1.00 20.9. 1.00 21.0. 1.00 21.1. 1.00 21.2. 1.00 21.3. 1.00 21.4. 1.00 21.5. 1.00 21.6. 1.00 21.7. 1.00 21.8. 1.00 21.9. 1.00 22.0. 1.00 22.1. 1.00 22.2. 1.00 22.3. 1.00 22.4. 1.00 22.5. 1.00 22.6. 1.00 22.7. 1.00 22.8. 1.00 22.9. 1.00 23.0. 1.00 23.1. 1.00 23.2. 1.00 23.3. 1.00 23.4. 1.00 23.5. 1.00 23.6. 1.00 23.7. 1.00 23.8. 1.00 23.9. 1.00 24.0. 1.00 24.1. 1.00 24.2. 1.00 24.3. 1.00 24.4. 1.00 24.5. 1.00 24.6. 1.00 24.7. 1.00 24.8. 1.00 24.9. 1.00 25.0. 1.00 25.1. 1.00 25.2. 1.00 25.3. 1.00 25.4. 1.00 25.5.		

Aufgestellt: Berlin, den 08. August 2021

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

gez. Kersten
Fachbereichsteilnehmer Vermessung

gez. Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung

gez. Dreßler
Fachbereichsteilnehmer Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan wurde mit 1. Dechblatt vom 15.05.2023 erneut in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 und wiederholt in der Zeit vom 25.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum 18.08.2025 bis einschließlich 02.09.2025 fand eine erneut eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit statt mit 2. Dechblatt vom 12. August 2025. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.04.2026 beschlossen.

Berlin, den 4. Mai 2028

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungszentrum

gez. H. Keßlau

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 13. Mai 2026

gez. N. Zivkovic gez. H. Wessoly

Die Verordnung ist am 16.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf § 251 verkündet worden.