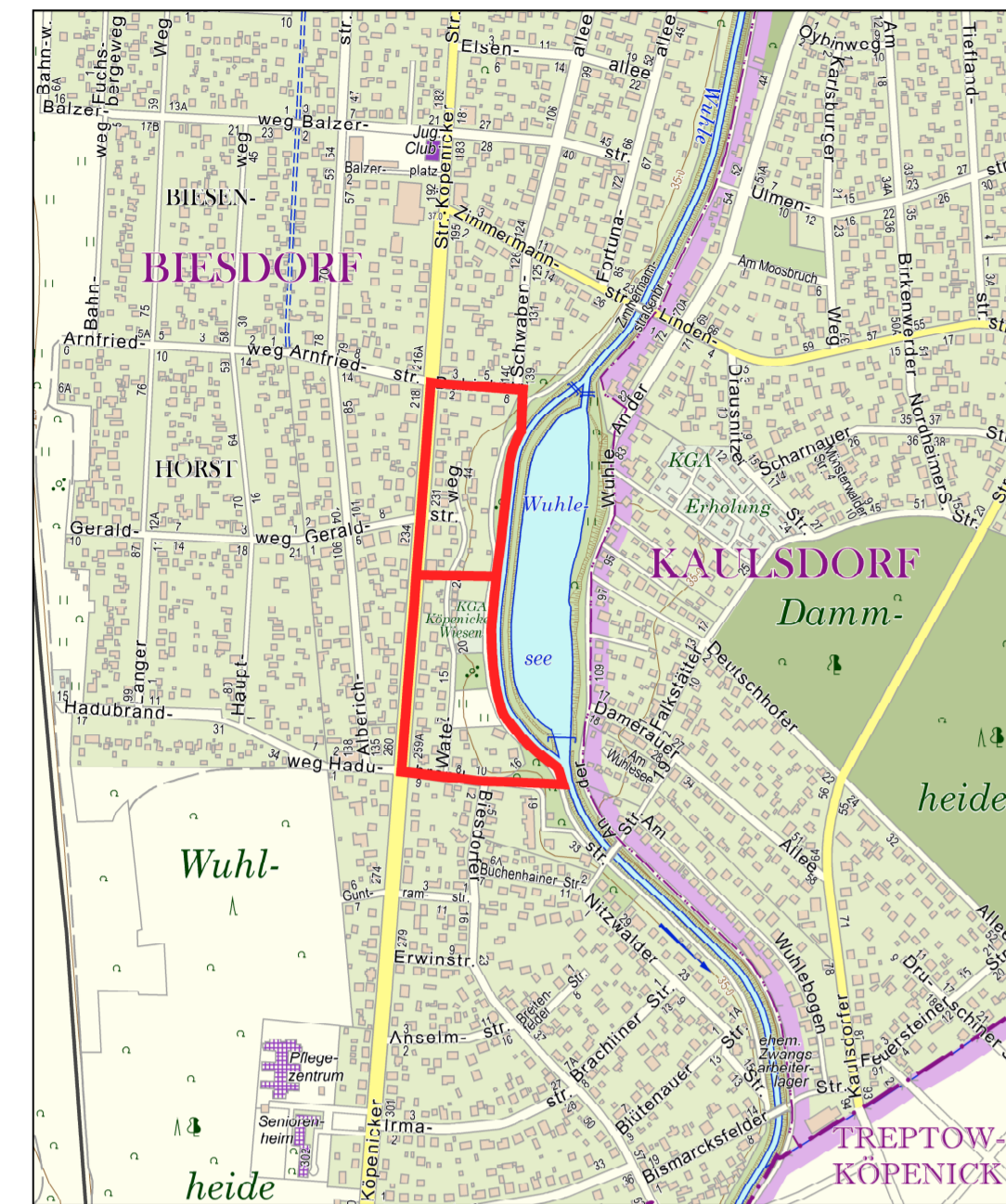


Übersichtskarte 1:10.000



Hinweise:

1. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB (nördlich der Geraldstraße) bzw. IIIA (südlich der Geraldstraße); die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gilt folgende Pflanzliste:

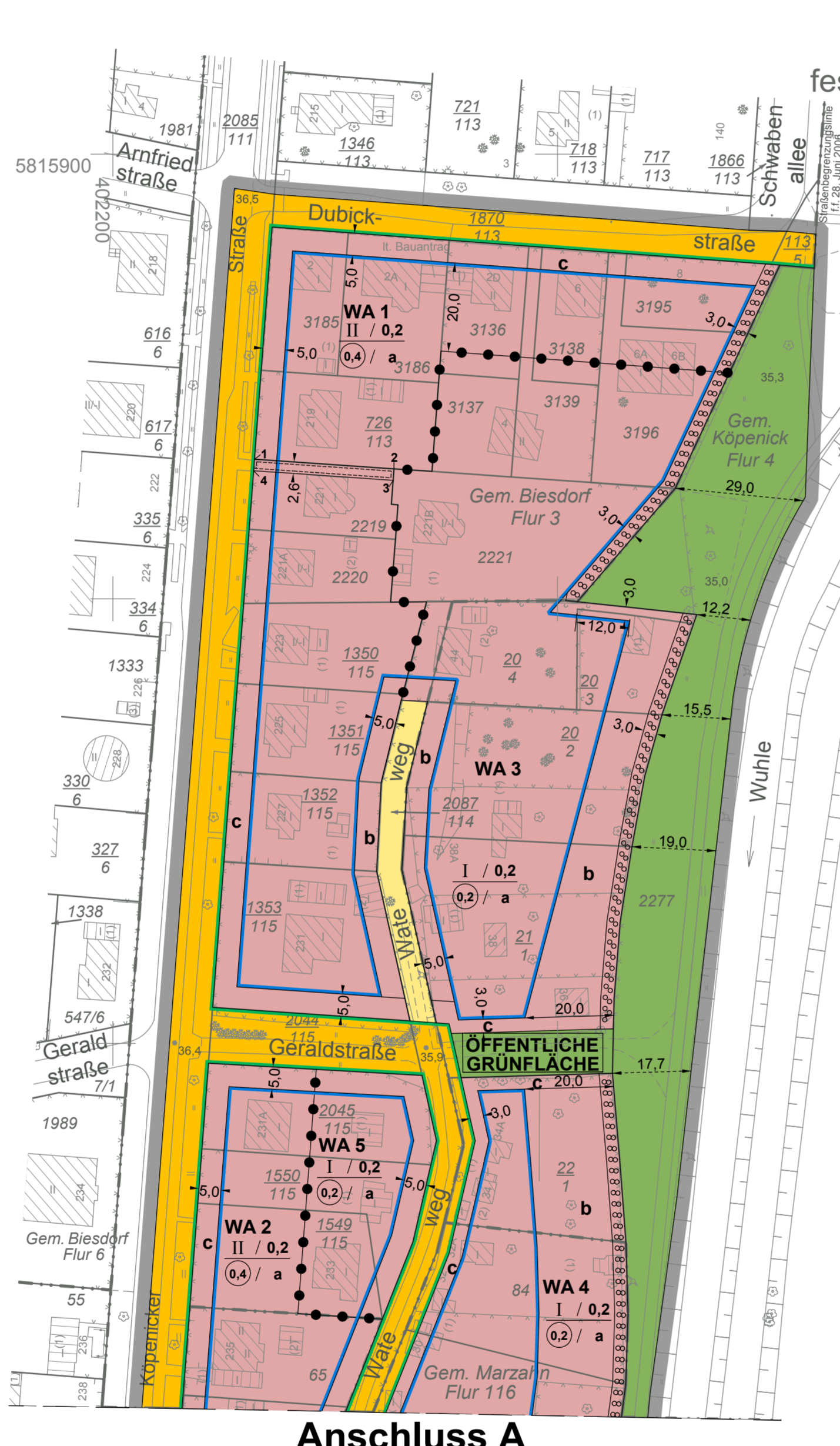
- Waldkiefer
Traubeneiche
Stieleiche
Sand-Birke
Moor-Birke
Eberesche
Hainbuche
Winterlinde

3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 gilt folgende Pflanzliste:

- Bäume: Schwarzerle, Grauerle, Gemeine Esche, Feldahorn, Schwarzpappel, Zitterpappel, Winterlinde, Salweide, Silberweide, Korweide, Bruchweide, Hainbuche, Weißulme, Flatterulme, Stieleiche, Moorbirke
Gehölze: Gemeine Hasel, Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Liguster, Gemeiner Schneeball

Textliche Festsetzungen

- 1. Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten.
2. Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
3. Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Köpenicker Straße resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,ref) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Krankenstationen, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, 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,ref erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils um ein 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Ln 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.
5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Köpenicker Straße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen, Bäume einzuzählen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
7. Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum entsteht. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer/-innen des Grundstückes Köpenicker Straße 221 B zu belasten.



Anschluss A

Bebauungsplan XXI-28 festgesetzt am 28. Juni 2006



Bebauungsplan XXI-42 festgesetzt am 10.03.2017

Planunterlagen ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Mai 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-37

für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und Köpenicker Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Biesdorf

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen. Lists various building types and their corresponding symbols and codes.

Official stamp and signature area for the Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, including the name of the responsible official and the date of the plan's adoption.