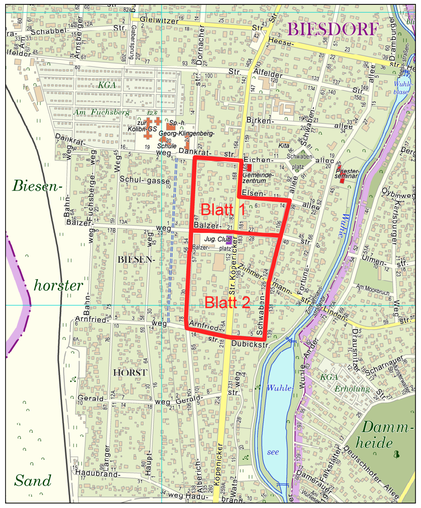
Bebauungsplan XXI-29

für das Gelände zwischen Dankratstraße,
Köpenicker Straße, Eisenallee,Schwabenallee,
Dubickstraße, Arnfriedstraße und Alberichstraße
sowie Teilabschnitte dieser Straßen
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,Ortsteil Biesdorf
(“Balzerplatz“)

Blatt 1 von 2

vorläufige Abzeichnung

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Einzelhandel der Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

a. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürozwecke). Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente (Bekleidung, Haushaltsgegenstände und -geräte, Blumen und Pflanzen, Sportartikel und -zubehör, Heimwerkerbedarf, Schmuck, zoologischer Bedarf) als Randsortiment anbieten. Das Randsortiment ist nach Umfang und Bedeutung hinsichtlich Verkaufsflächenanteil und Gesamtumsatz deutlich dem Kernsortiment untergeordnet. Nicht zentrenrelevante Sortimente (Wohnmöbel, Garten- und Heimwerkerbedarf) sind als Randsortimente zulässig. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2.

(genauere Sortimentsdefinitionen finden sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang, Anlagen 4+5)

Ausnahmsweise zulässig sind:

a. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
c. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
d. Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11und 16 BauNVO)

2. In Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13 als Bauweise festgesetzt:

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten.

4. Als zulässige Grundfläche wird im WA 13 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage für beides: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten

5. Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der davon ausgenommenen Flächen WA 3, 6 und 11 sind Garagen ausgeschlossen. Im WA 13 sind innerhalb einer Tiefe von 10 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen bis auf Zuwegungen und Zufahrten ebenfalls ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 4 BauNVO)

Grünfestsetzung

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Waldbäume einzurechnen. Zur Bepflanzung sind Arten der Pflanzliste Bäume Waldbaumsiedlungsgebiet zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen maximal bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume sonstige Obstbäume umfassen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Immissionsschutzfestsetzungen

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein, mindestens jedoch ein Aufenthaltsraum. Dies gilt, sofern eine straßenzugewandte Fassade des Gebäudes innerhalb einer Bautiefe von maximal 65 m von der Straßenbegrenzungslinie liegt. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche 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.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die sich entlang der Köpenicker Straße in einer Bautiefe von 25 m und entlang der Zimmermannstraße in einer Bautiefe von 18 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht an der straßenabgewandten Fassade befinden, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

(Rechtsgrundlage für beide: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzung

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzliste Bäume – Waldbaumsiedlungsgebiet

Bäume (16/18 cm bzw. 18/20 cm Stammumfang)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Waldkiefer (200-225 cm hoch)
(Populus tremula)	(Zitter-Pappel)
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Hochstämme folgender Obstarten (14-16 cm Stammumfang)

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss

Ausnahmsweise sonstige Hochstämme aller Obstsorten (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-29 vom …… übereinstimmt.

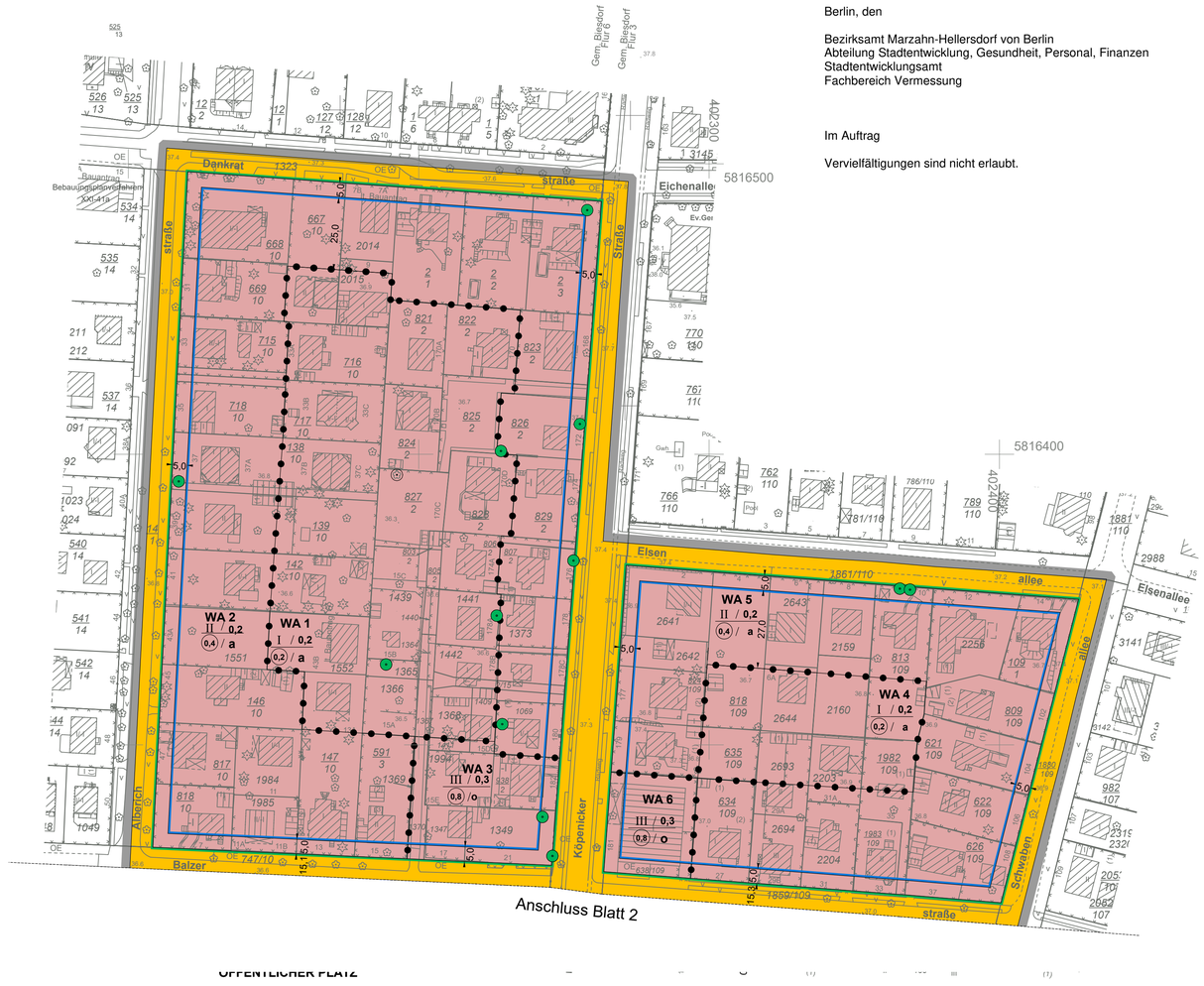
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom ……..
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



N

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage 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 Katastergrenzlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: November 2020

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 3 Whg.
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2.5) bis (2.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3.0
- 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
  - 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 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

Verkehrsflächen

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

Straßenseite

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

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 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 Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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, 15 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 1.April 2003

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

gez. Manthe 29.04.03
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Niemann
Bezirksstadtrat

gez. Weißbach 29.04.03
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.Mai 2003 bis einschließlich 05.Juni 2003 öffentlich ausgelegt, sowie mit 1. Deckblatt vom 03.November 2009 in der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 23. Dezember 2009 öffentlich ausgelegt, sowie 1.Deckblatt vom 3. November 2009 und 2. Deckblatt vom 16. September 2010, sowie 3. Deckblatt vom 5.Oktober 2011 in der Zeit vom 26. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.Februar 2012 beschlossen.

Berlin, den 13.März 2012

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

gez. J. Mursell (V) 13.03.2012
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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

.....

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen