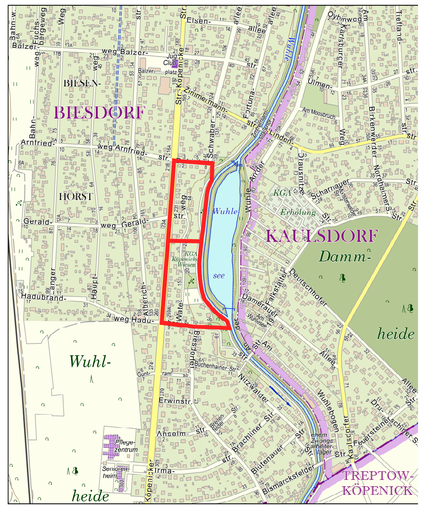
Bebauungsplan XXI-37

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

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Biesdorf

vorl. Abzeichnung

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	*Gehölze*
Schwarzerle	Gemeine Hasel
Gemeine Esche	Weißdorn
Feldahorn	Europäisches Pfaffenhütchen
Schwarzpappel	Schwarzer Holunder
Zitterpappel	Gemeiner Liguster
Winterlinde	Gemeiner Schneeball
Salweide	
Silberweide	
Korbweide	
Bruchweide	
Hainbuche	
Flatterulme	
Stieleiche	
Moorbirke	

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. $R'_{w,res}$) 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. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ 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 Schallpegeldifferenzen 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 einzurechnen. 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.

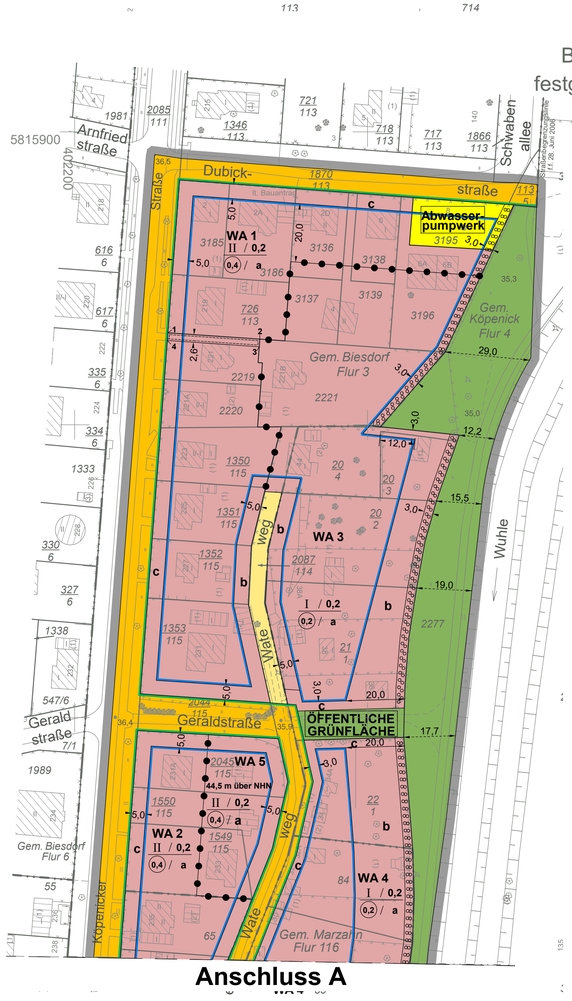
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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.

N

Maßstab 1 : 1 000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m)

Bebauungsplan XXI-28
festgesetzt am 28.Juni 2006



Anschluss A

Bebauungsplan XXI-42
festgesetzt am 10.03.2017

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-37 vom ..... übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 06. August 2021 (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.

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 (§ 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO)
als Höchstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 10
Baumasse z.B. 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 13,5 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
Bereich ohne Einfahrt
z.B. öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ausfahrt
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
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

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

Sonstige Festsetzungen

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)
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
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
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
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
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
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 Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz
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 Dachform
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 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 03. Mai 2019

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

Fachbereichsleiter Vermessung | Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung | Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

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

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

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

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.