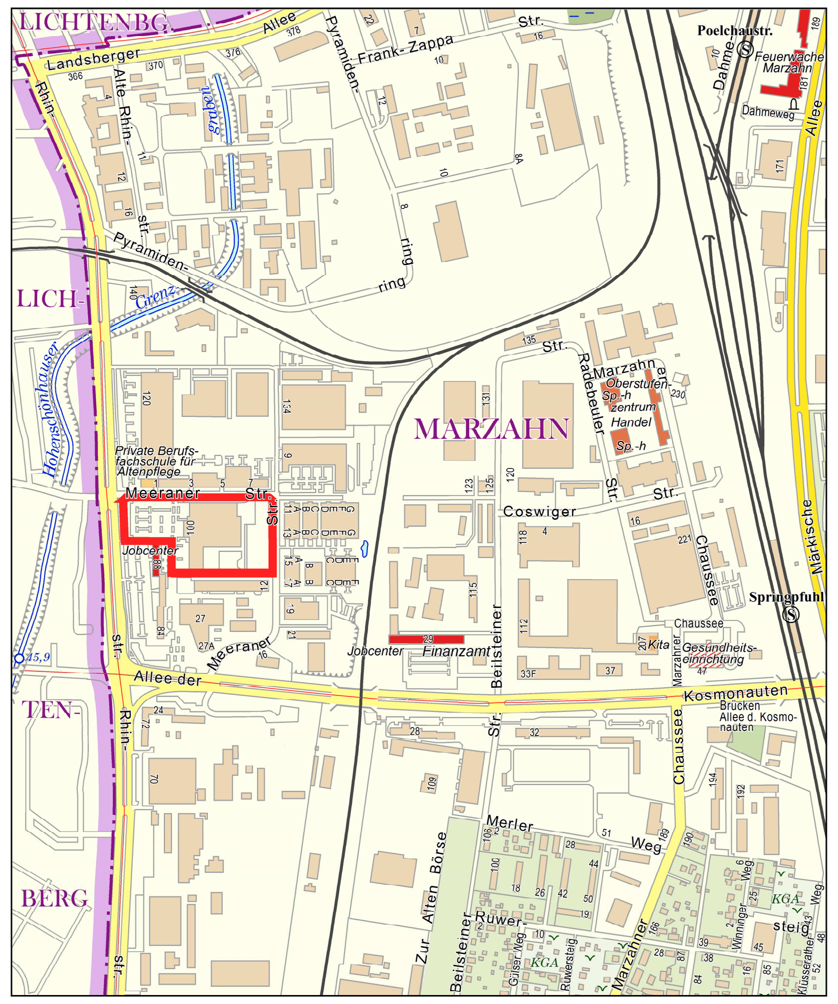
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet „Fachmarkt“ dient der Ansiedlung von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Zulässig ist eine Geschossfläche von nicht mehr als 7.300 m². Zulässig sind folgende Kernsortimente:

   - Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör
   - Wohnmöbel, Büromöbel
   - Tapeten und Bodenbeläge, Anstrichmittel
   - Eisen-, Metall und Kunststoffwaren
   - Bau- und Heimwerkerbedarf
   - Sanitärkeramik
   - Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
   - Gewächshäuser und Gerätehäuschen

   Ausnahmsweise können als Kernsortiment zugelassen werden. Sportboote und Zubehör.

   Der Anteil der nachfolgend aufgeführten Randsortimente darf insgesamt 730 m² Geschossfläche nicht überschreiten:

   - Nahrungsmittel,
   - Textilien und Bekleidung,
   - Schuhe und Lederwaren,
   - Beleuchtungsartikel,
   - Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff,
   - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren mit Ausnahme von Sanitärkeramik,
   - Heimtextilien,
   - Holz-, Kork- und Korbwaren,
   - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel,
   - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit Ausnahme von Sämereien, Beetpflanzen, Wurzelstöcken und Blumenerde,
   - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel.

2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kleinflächige Betriebe:
   - Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Bürozwecke.
   - Tankstellenshops sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
   - Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbegebieten (Annexhandel) sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit dem hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. (3) BauNVO nicht überschritten wird.

3. Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante nicht unterschreiten.

4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen.

5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rhinstraße grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in Reihe je ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. Die Bepflanzung ist im Bereich von unterirdischen Leitungen an die erforderlichen Mindestabstände anzupassen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten.

6. Ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebiet durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang zwischen 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

7. Pro angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die nach den übrigen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

8. In den Baugebieten ist pro angefangene 25 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen der Pflanzliste B entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

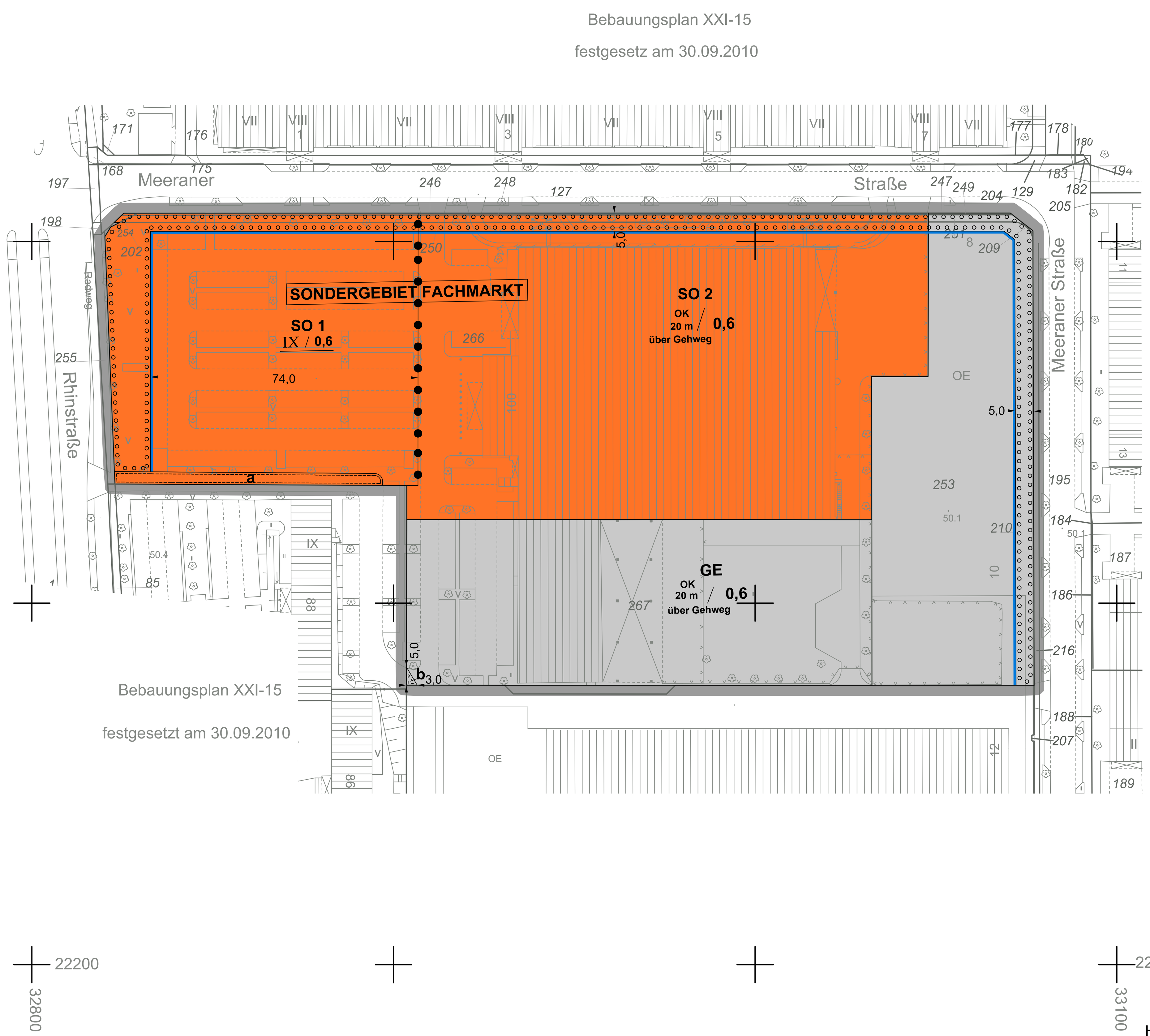
9. Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks extensiv zu begrünen.

11. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.

12. Die Flächen a und b sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

Hinweis:
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 5-9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Maßstab 1 : 1 000

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2013

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-15-1 vom 12. März 2013 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 5. September 2016 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-15-1

für die nördliche Teilfläche des Bereichs zwischen Meeraner Straße, Rhinstraße und Allee der Kosmonauten

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,

Ortsteil Marzahn

Abzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	(V)
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	offene Bauweise		o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		E
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		D
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		H
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise		g
	z.B.	UNIVERSITÄT	Baulinie	(§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der			Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B.	WR 2 Wo	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Geschossflächenzahl			Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß	z.B.	(0,7)	als Höchstmaß		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0,5) bis (0,7)	Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
Geschossfläche			Firsthöhe	z.B.	FH 53,5 m über NHN
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²	Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
Baumassenzahl		3,0	zwingend	z.B.	(OK) 124,5 m über NHN
Baumasse		BM 4000 m³			
Flächen für den Gemeinbedarf			Flächen für Sport- und Spielanlagen		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM			

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite	
z.B. öffentliche Parkfläche	P	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite	
z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite	
Private Verkehrsfläche				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen		
			z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B.	UMSPANNWERK		z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
z.B. Gasdruckregler G	z.B. Trafostation T	Fläche für die Landwirtschaft		
oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Fläche für Wald		
Hochspannungsleitung		Wasserfläche		

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
- 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)

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
- Nutzungsartengrenze

Umgrenzung der Flächen für			Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze		St	Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt	Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa 1	Gemeinschaftsanlagen		GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet (N)
- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
- Naturdenkmal (N.D)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Bahnanlage (auch)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Erhaltungsbereich (E)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude			Hochstraße
Stellplatz		St	Tiefstraße
Garage	z.B.	Ga 1	Brücke
Tiefgarage	z.B.	TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)
Kinderspielplatz		K	

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)		
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze		
Parkhaus		Ortsteilgrenze		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze		
Brücke		Flurgrenze		
Gewässer	z.B. Teich	Flurstückgrenze		
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN · 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	60, 95/9 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B.	49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	ND, ND	Mauer, Stützmauer		
Schornstein		Bordkante		
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze		
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie		
		Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z. B. Fernwärmeleitung	

Aufgestellt: Berlin, den 12. März 2013

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. i.V. Krambeer, Fachbereichsleiter Vermessung
gez. Christian Gräff, Bezirksstadtrat
gez. M. Dreßler, Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02. April 2013 bis einschließlich 03. Mai 2013 öffentlich ausgelegt, sowie vom 9. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 19.12.2013 beschlossen.

Berlin, den 24.01.2014

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Weißbach
Amtsleiter

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

Berlin, den 21. November 2018

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am15.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.679 verkündet worden.