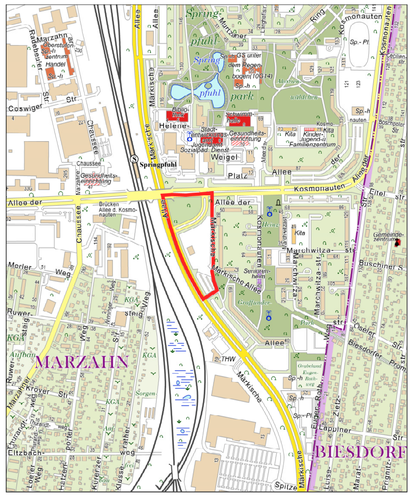
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Lagerplätze nicht zulässig.

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind für Einzelhandelsbetriebe nur die folgenden Sortimente als Kernsortiment zulässig:
   Kraftwagen,
   Kraftwagenteile und Zubehör,
   Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden,
   Sanitärkeramik,
   Wohnmöbel,
   Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
   Anstrichmittel,
   Bau- und Heimwerkerbedarf,
   Tapeten und Bodenbeläge,
   Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
   Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
   Büromöbel,
   Brennstoffe,
   Mineralölerzeugnisse.

5. Auf der Fläche a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

6. Auf der Fläche zum Anpflanzen sind je 50 m² jeweils ein Laubbaum und 4 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Bepflanzung sind jeweils mindestens 50 % der Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die dieser Qualität entsprechenden vorhandenen Laubbäume und Sträucher einzurechnen.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Pflanzliste A – Bäume (18/20 cm STU)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste B – Sträucher (Solitär, 3xv.mB., 200-250 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gewöhnlicher Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea "Mas"	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

N

Maßstab 1 : 1 000

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

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-53 vom 13.05.2014 übereinstimmt.

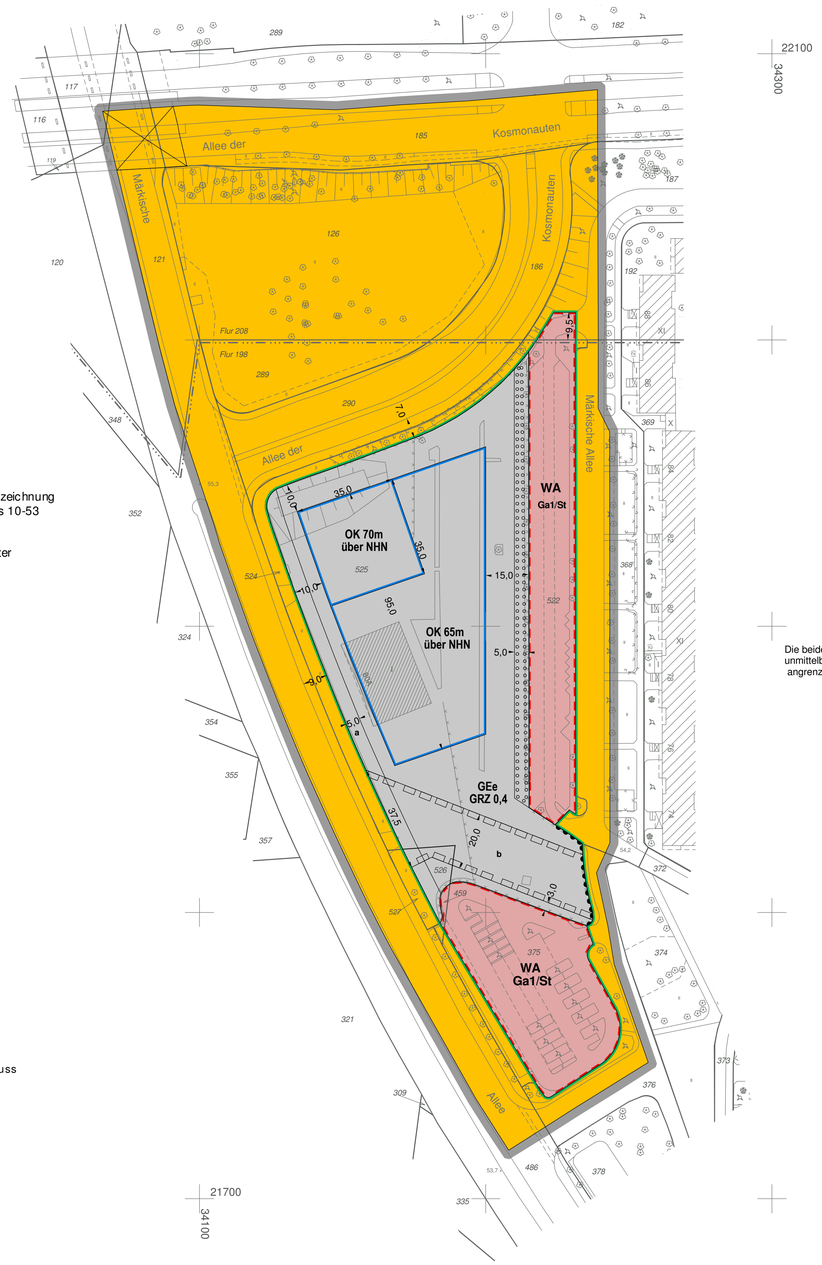
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 7.02.2014.und 14.06.2013 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



Die beiden WA-Flächen sind funktional den unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet

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: November 2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan 10-53

für das Gelände zwischen der Märkischen Allee, der Allee der Kosmonauten und der Märkischen Allee

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
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	WR 2 Whg
Geschossflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	(3)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(3) bis (5)
Geschossfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumasseziahl		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		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
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		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
z.B. öffentliche Parkfläche		P
z.B.		FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite

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		

Öffentliche und private Grünflächen

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

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	Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze	St
Garagen mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze	GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse	GGa 1
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	Wasserfläche
Landschaftsschutzgebiet	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Naturdenkmal	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Geschützter Landschaftsbestandteil	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Bahnanlage
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	auch
Erhaltungsbereich	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 mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer z.B. Teich	Flurstückgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4	Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücksnummer z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND ND	Mauer, Stützmauer
Schornstein	Bordkante
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 20.Dezember 2012

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

gez. Richter	gez.Ch.Gräff	gez. M.Dreßler
Fachbereichsleiter Vermessung	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.01. 13 bis einschließlich 15.02.13 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.03.14 beschlossen.

Berlin, den 14.April 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. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 13.Mai 2014

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez.Komoß	Gez.Ch.Gräff
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 27.05.14 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 141 verkündet worden.