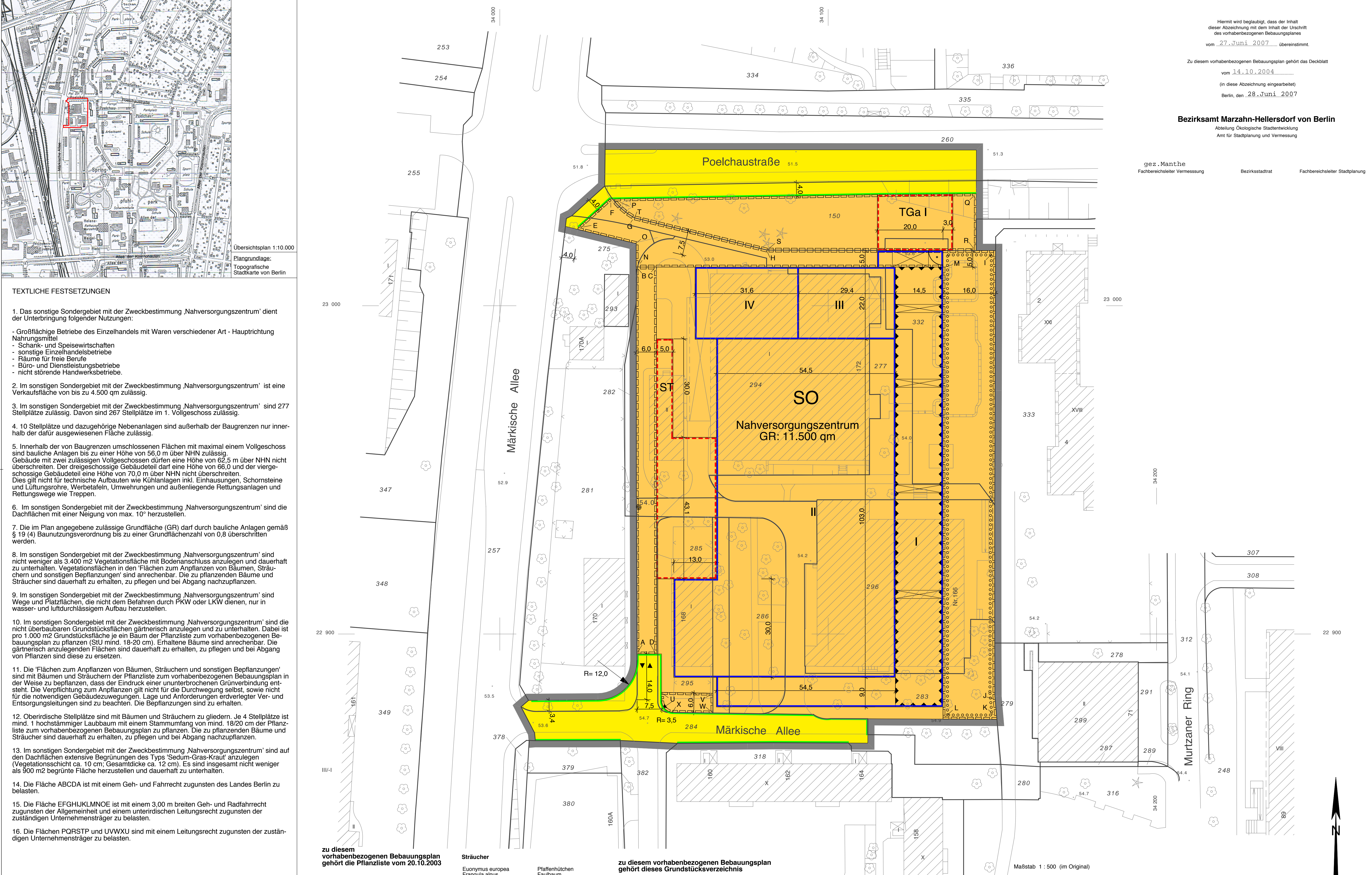


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' dient der Unterbringung folgender Nutzungen:
 - Großflächige Betriebe des Einzelhandels mit Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe
 - Räume für freie Berufe
 - Büro- und Dienstleistungsbetriebe
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' ist eine Verkaufsfäche von bis zu 4.500 qm zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind 277 Stellplätze zulässig. Davon sind 267 Stellplätze im 1. Vollgeschoss zulässig.
- 10 Stellplätze und dazugehörige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
- Innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen mit maximal einem Vollgeschoss sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 56,0 m über NHN zulässig. Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Höhe von 62,5 m über NHN nicht überschreiten. Der dreigeschossige Gebäudeteil darf eine Höhe von 66,0 und der viergeschossige Gebäudeteil eine Höhe von 70,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Kühlanlagen inkl. Einhausungen, Schornsteine und Lüftungsrohre, Werbeflächen, Umwehungen und außenliegende Rettungsanlagen und Rettungswege wie Treppen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind die Dachflächen mit einer Neigung von max. 10° herzustellen.
- Die im Plan angegebene zulässige Grundfläche (GR) darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind nicht weniger als 3.400 m² Vegetationsfläche mit Bodenschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anrechenbar. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind Wege und Platzflächen, die nicht dem Befahren durch PKW oder LKW dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche je ein Baum der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen (StU mind. 18-20 cm). Erhaltene Bäume sind anrechenbar. Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang von Pflanzen sind diese zu ersetzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Grünverbindung entsteht. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Durchwegung selbst, sowie nicht für die notwendigen Gebäudezuwegungen. Lage und Anforderungen erdverlegter Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Oberirdische Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mind. 1 hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' sind auf den Dachflächen extensive Begrünungen des Typs 'Sedum-Gras-Kraut' anzulegen (Vegetationsschicht ca. 10 cm, Gesamtdicke ca. 12 cm). Es sind insgesamt nicht weniger als 900 m² begrünte Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin zu belasten.
- Die Fläche EFGHIJKLNOE ist mit einem 3,00 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Flächen PQRSTP und UVWXU sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.



zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Pflanzliste vom 20.10.2003

- Bäume**
Acer campestre
Carpinus betulus
Quercus robur
Populus tremula
Sorbus aucuparia
Salix caprea
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Acer platanoides
- Bäume**
Feld-Ahorn
Hain-Buche
Stiel-Eiche
Zitter-Pappel
Eberesche
Sal-Weide
Winter-Linde
Feld-Ulme
Spitz-Ahorn

Sträucher

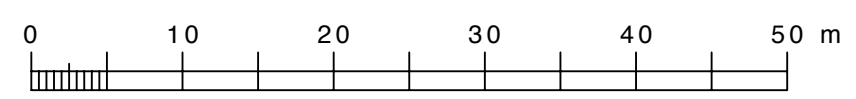
- Euonymus europaea
Fraxinus alnus
Ligustrum vulgare
Salix caprea
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Ilex aquifolium
Crataegus monogyna
Viburnum lantana
Corylus avellana
Prunus spinosa
Prunus padus
Prunus avium
- Sträucher**
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Liguster
Sal-Weide
Hunds-Rose
Wein-Rose
Ilex
Eingriffiger Weißdorn
Gewöhnl. Schneeball
Williger Schneeball
Hessel-Nuß
Schlehe
Trauben-Kirsche
Vogel-Kirsche

zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört dieses Grundstücksverzeichnis

Flur 218 der Gemarkung Marzahn

- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:**
(von Nord nach Süd): 150 tW., 281 tW., 275, 332 tW., 277, 294, 295 tW., 285, 286, 296, 283 tW. und 284 tW.
zusätzlich die Flächen:
(von Nord nach Süd): 260 tW., 150 tW., 332 tW., 281 tW., 284 tW. und 295 tW.

Maßstab 1 : 500 (im Original)



Plangrundlagen:

Lageplan - Ortliche Messung vom August 2003 - erstellt durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. C. Rek, Dr.-Ing. W. Schwenk, Dipl.-Ing. J. Wanjura,

bestätigt durch das Vermessungsamt Marzahn-Hellersdorf, April 2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10-14 VE Nahversorgungszentrum Poelchaustraße

für das Gelände zwischen Poelchaustraße, der westlichen Begrenzung der Treppenanlage Poelchaustraße, der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 333 und 279, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Stichstraße Märkische Allee, dem Abschnitt der Stichstraße Märkische Allee, der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 281, 282 und der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 281 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Manthe Fachbereichsleiter Vermessung
Bezirksstadtrat
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 27. Juni 2007 übereinstimmt.
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 14.10.2004 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)
Berlin, den 28. Juni 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10-14 VE Nahversorgungszentrum Poelchaustraße

für das Gelände zwischen Poelchaustraße, der westlichen Begrenzung der Treppenanlage Poelchaustraße, der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 333 und 279, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Stichstraße Märkische Allee, dem Abschnitt der Stichstraße Märkische Allee, der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 281, 282 und der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 281 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kernsiedlungsgebiet	GR 100	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	0,4
Ruhesiedlungsgebiet	GR 100	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	ca. 100	ca. 100
Allgemeines Wohngebiet	GR 100	als Höchstmaß	z.B.	z.B.	z.B.
Besondere Wohngebiete	GR 100	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	z.B.	z.B.
Dorfgebiet	GR 100	Offene Bauweise	z.B.	z.B.	z.B.
Mischgebiet	GR 100	Nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig	z.B.	z.B.	z.B.
Kerngebiet	GR 100	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.	z.B.
Gewerbegebiet	GR 100	Nur Mehrfamilienhäuser zulässig	z.B.	z.B.	z.B.
Industriegebiet	GR 100	Nur Ein- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung)	GR 100	Bauweise	z.B.	z.B.	z.B.
Sonstige Sondergebiet	GR 100	Linie zur Abgrenzung des Umfangs	z.B.	z.B.	z.B.

Bepflanzung der Zahl der Bäume und Sträucher
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Höhe baulicher Anlagen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Flächen für den Gemeinbedarf
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Verkehrsfächen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Sonstige Festsetzungen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Nachrichtliche Übernahmen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Eintragungen als Vorschlag
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Planunterlagen
GR 100
Linie zur Abgrenzung des Umfangs

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrundegelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11. Mai 2004 bis einschließlich 16. Juni 2004 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 21.06.07 beschlossen.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 10 und § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung
Bezirksbürgermeister
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22.12.07 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 670 verkündet worden.