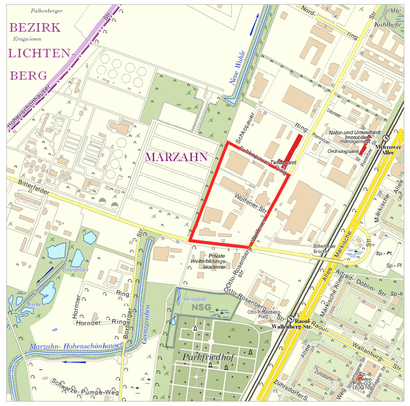
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE 2, GE 3 und GE 4 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

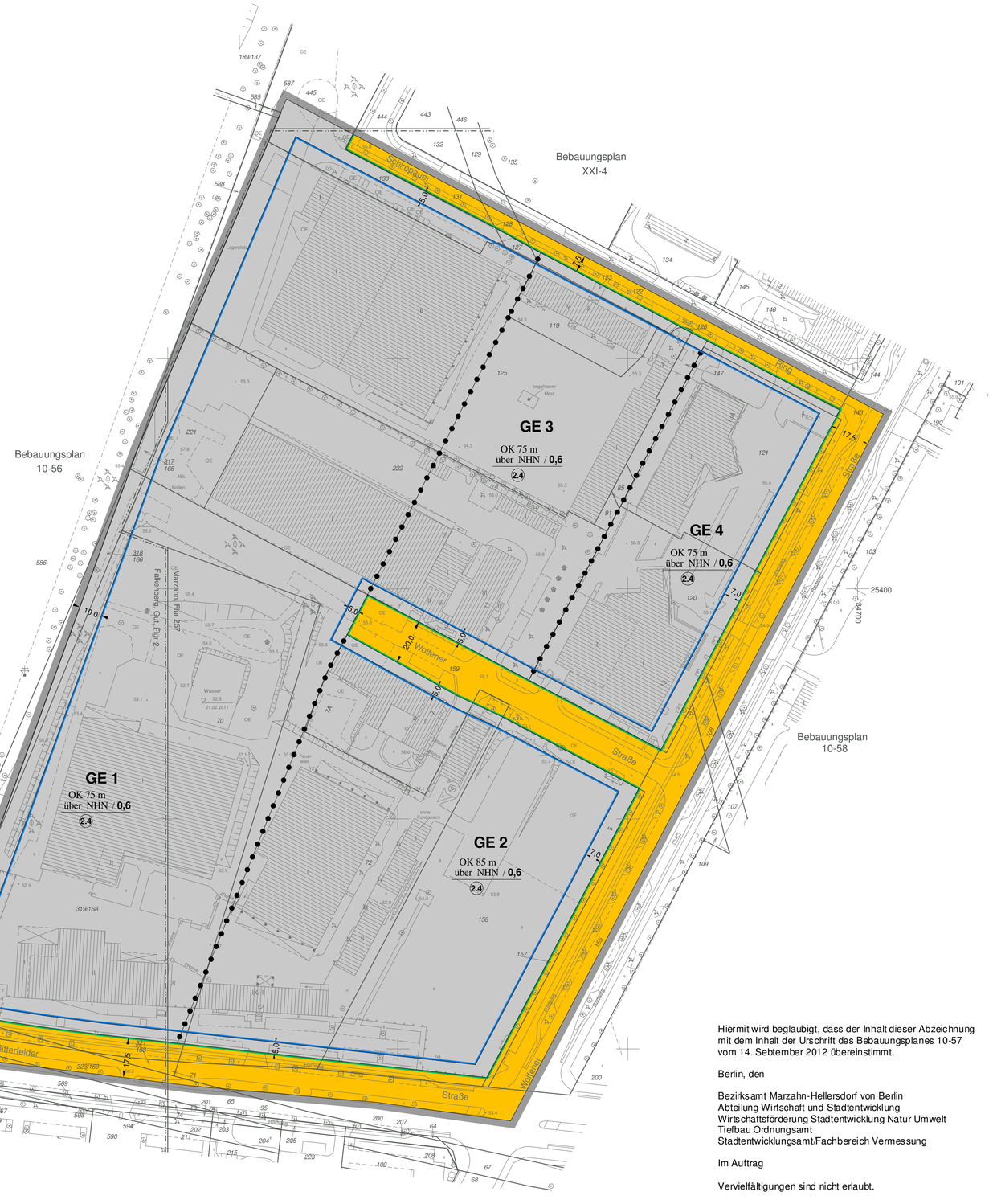
4. Im Gewerbegebiet GE 4 sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.

5. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

6. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

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



N

Maßstab 1 : 1 000

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

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: Juli 2011

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan 10-57

für das Gelände zwischen westlicher Verlängerung des Schkopauer Rings, Schkopauer Ring, Wolfener Straße, Bitterfelder Straße und der östlichen Grenze des ehemaligen Klärwerksgeländes (Flurstücke 564, 586, 587, 588 der Flur 2 Gemarkung Gut Falkenberg) sowie das Flurstück 320/168 und einer Teilfläche des Flurstücks 445 der Flur 2 Gemarkung Gut Falkenberg

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

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 Whg.

Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (2.4)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2.4) bis (2.7)

Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²

Baumassenzahl 3.3

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 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
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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
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)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 2 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 D
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
auch
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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

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
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-57 vom 14. Sebtember 2012 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Wirtschaftsförderung Stadtentwicklung Natur Umwelt
Tiefbau Ordnungsamt
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Aufgestellt: Berlin, den 7.September 2011

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Dagmar Pohle
Bezirksstadtrat

gez. Dreßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.09. bis einschließlich 28.10.2011 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22.03.2012 beschlossen.

Berlin, den 05. Juni 2012

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 14. September 2012

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Komoß
Bezirksbürgermeister

Christian Gräff
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 02.10.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 336 verkündet worden.