

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B-PLAN XXI - 19

1. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergrüungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Bauutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundfläche im Mischgebiet (M) um 60 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 65 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 70 % und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 um 75 % überschritten werden.
4. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
5. Die Fläche B 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte zu belasten.
6. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze bzw. Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im Mischgebiet Außenbauten einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen entlang der Eisenacher Straße und dem Blumberger Damm folgende resultierende bewertete Luftschallimmissionswerte (R<sub>w</sub>, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Abschnitt C 1 - C 2 Wohnräume mindestens 45 dB, Büroräume mind. 40 dB
- Abschnitt C 3 - C 4 Wohnräume mindestens 40 dB, Büroräume mind. 35 dB,
- oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet zum Blumberger Damm - insgesamt - sowie zur Eisenacher Straße und den Planstraßen B, C und D - jeweils in einer Länge von 20 Metern, gemessen von den Baugrenzen am Blumberger Damm - Wohnungen nur zulässig, wenn diese über mindestens einen Außenhallastraßen verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt ist.
10. Mit Ausnahme der mit D gekennzeichneten, überbaubaren Flächen sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.
11. Die nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Bauutzungsverordnung nutzbaren Flächen sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Schrankgärten sowie für Flächen zwischen Einzelhandelsbetrieben oder Betrieben des Betriebsbergungsgewerbes und den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten besetzt sind. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
12. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit Sträuclern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Nach Festsetzung Nr. 13 zu pflanzende Bäume werden eingerechnet.
13. Innerhalb der mit E1 bis E4 bzw. E5 bzw. E7 bezeichneten Flächen ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.
14. Einfriedungen der Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind, sind als maximal 50 cm hohe Mauer auszuführen und mit einer Hecke aus niedrig wachsenden Sträuclern gemäß Gehölzliste C zu hinterpflanzen. Zäune sind nicht zulässig. Die zulässigen Terrassen müssen zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Flächen mit Gehrechten einen Abstand von 2 m einhalten. Im allgemeinen Wohngebiet am zukünftigen Wuhlpark WA 4 müssen Terrassen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.
15. Die Befestigung der festgesetzten ebenerdigen Stellplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
16. Fensterlose Außenwandflächen und die Außenwandflächen zu den Innenhöfen E1 bis E4 bzw. E5 bzw. E7 und e1 bis e5 sind auf 25% der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen in der Art zu begrünen, dass je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.
17. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, und Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, sind intensiv, Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die mehr als zwei Geschosse umfassen, mindestens extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassen, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen, Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze.
18. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche naturnahe Parkanlage ist so mit Bäumen und Sträuclern der Gehölzliste A zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.
19. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F1 sind mit Hochstämmen verschiedener alter Obstarten und -sorten in unregelmäßiger Anordnung auf kräuterreichem Grünland so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Strauchbewiese entsteht. Dabei ist je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum mit einem Stammumfang - gemessen in einer Höhe von 1,30 m - von 16/18 cm zu pflanzen. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F2 sind deckend mit Sträuclern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen.
20. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist so zu entwickeln, dass der Eindruck einer feuchten Auenlandschaft entsteht, und so zu pflegen, dass dieser Charakter dauerhaft erhalten bleibt. Gehölze können der Eigenentwicklung überlassen werden. Die Wuhle ist als offenes Fließgewässer mit Überschwemmungsbereichen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Entlang des Wuhle-Vorlaufs sind Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste A zu pflanzen, innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Fuss- und Radweges über eine Brücke bzw. Stützkonstruktion einschließlich Beleuchtung zulässig.
21. Gehölzliste A
- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Bäume               |                            |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn                  |
| Alnus glutinosa     | Schwarzorle                |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche              |
| Malus sylvestris    | Wildapfel                  |
| Prunus padus        | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus pyrastor      | Wildbirne                  |
| Quercus robur       | Stieleiche                 |
| Salix alba          | Silberweide                |
| Salix x rubens      | Hohe Weide                 |
| Tilia cordata       | Winterlinde                |
| Ulmus laevis        | Flatterulme                |
| Sträucher           |                            |
| Clematis vitalba    | Gemeine Waldrebe           |
| Cornus sanguinea    | Blutroter Hartriegel       |
| Corylus avellana    | Gemeiner Hasel             |
| Euronymus europaeus | Europäisches Pfaffenröthen |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum                   |
| Ribes nigrum        | Schwarze Johannisbeere     |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere         |
| Rubus fruticosus    | Brombeere                  |
| Rubus idaeus        | Himbeere                   |
| Prunus spinosa      | Schlehe                    |
| Salix caprea        | Salweide                   |
| Salix cinerea       | Grauweide                  |
| Salix pentandra     | Loorbeerweide              |
| Salix triandra      | Mandelweide                |
| Salix viminalis     | Korbweide                  |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder         |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball        |
22. Gehölzliste B
- |                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Bäume                             |                                    |
| Acer campestre                    | Feldahorn                          |
| Acer platanoides                  | Spitzahorn                         |
| Acer pseudoplatanus               | Bergahorn                          |
| Carpinus betulus                  | Heibuche                           |
| Fagus sylvatica                   | Rotbuche                           |
| Fraxinus excelsior                | Gemeine Esche                      |
| Malus sylvestris                  | Wildapfel                          |
| Prunus avium                      | Vogelkirsche                       |
| Prunus padus                      | Gewöhnliche Traubenkirsche         |
| Pyrus pyrastor                    | Wildbirne                          |
| Quercus petraea                   | Traubeneiche                       |
| Quercus robur                     | Stieleiche                         |
| Sorbus aucuparia                  | Eberesche                          |
| Tilia cordata                     | Winterlinde                        |
| Ulmus glabra                      | Bergulme                           |
| Ulmus minor                       | Feldulme                           |
|                                   | Obstbäume, Hochstämme, alle Sorten |
| Sträucher                         |                                    |
| Cornus sanguinea                  | Blutroter Hartriegel               |
| Corylus avellana                  | Gemeiner Hasel                     |
| Crataegus monogyna                | Eingriffiger Weißdorn              |
| Euronymus europaeus               | Europäisches Pfaffenröthen         |
| Lonicera periclymenum             | Deutsches Geißblatt                |
| Lonicera xylosteum                | Rote Heckkirsche                   |
| Rhamnus catharticus               | Kreuzdorn                          |
| Rosa canina                       | Hunderose                          |
| Rosae spec.                       | Rosenarten                         |
| Rubus idaeus                      | Himbeere                           |
| Salix caprea                      | Salweide                           |
| Sambucus nigra                    | Schwarzer Holunder                 |
| Sorbus aucuparia                  | Eberesche                          |
| Viburnum opulus                   | Gemeiner Schneeball                |
| Gehölzliste C                     |                                    |
| Hecken                            |                                    |
| Acer campestre                    | Feldahorn                          |
| Berberis candelifera              | Berberitze                         |
| Carpinus betulus                  | Heibuche                           |
| Crataegus monogyna                | Weißdorn                           |
| Ligustrum vulgare                 | Liguster                           |
| Ligustrum ovalifolium             | Pfeifenstrauch                     |
| Philadelphus "Erectus"            | Fingerstrauch                      |
| Potentilla fruticosa "Goldfinger" | Johannisbeere                      |
| Ribes alpinum "Schmidt"           | Rosenarten                         |
| Rosae spec.                       | Spierstrauch                       |
| Spiraea x arguta                  | Spierstrauch                       |
| Spiraea x bumalda                 | Spierstrauch (Frachtspiere)        |
| Spiraea x vanhouttei              | Schneebeere (Koreilbeere)          |
| Symphoricarpos orbiculatus        |                                    |

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. Januar 1998 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-19 Blatt 3 gehört das Deckblatt vom 26. Januar 1998 geändert am 17. August 1999 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den 22.09.99

Bezirksamt Marzahn von Berlin  
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz  
Vermessungsamt