



Textliche Festsetzungen

- Im Bebauungsplangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in den Flächen WA1, WA2, WA3, WA5 und WA6 Einzel- und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 16 m nicht überschreiten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in der Fläche WA4 Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 12 m nicht überschreiten.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in der Fläche WA3 durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80 vom Hundert überschritten werden, wenn die Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Bebauungsplangebiet dürfen in der Wohnbaufläche WA4 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume einzurechnen.
- Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass pro 2 lfd. Meter eine Pflanze gesetzt wird.
- Die durch Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 28.11.2003 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-26 gehört das Deckblatt vom 21.02.2005 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
FB Vermessung

Fachbereichsleiter Vermessung

Bebauungsplan XXI-26

Abzeichnung

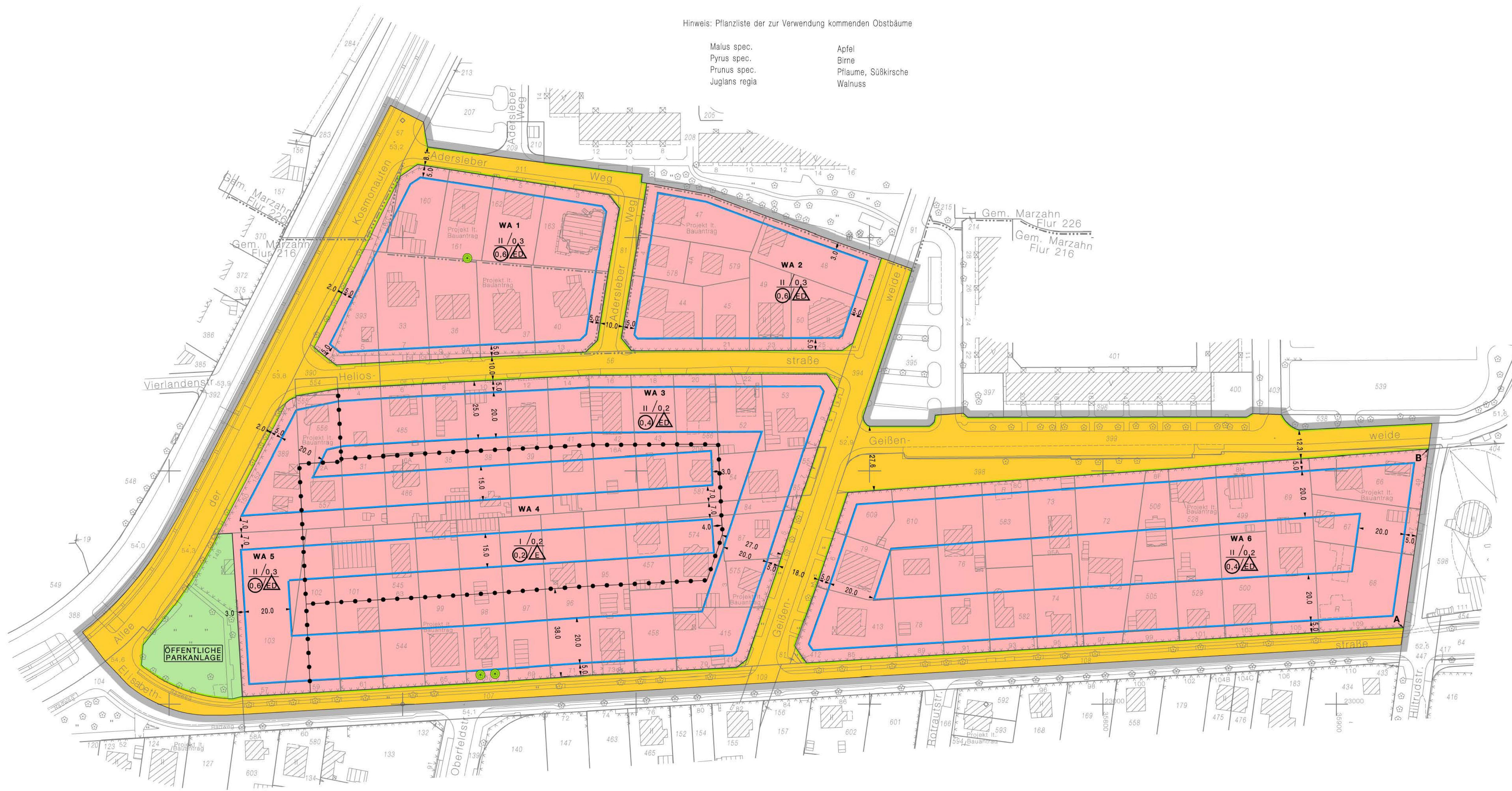
für das Gelände zwischen dem ost-westlichen Abschnitt des Adersleber Weges in Verlängerung der Grundstück Adersleber Weg 6 und Geißenweide 13, den nördlichen Abschnitten der Geißenweide, Grundstücke Hiltudstraße 45/49, Elisabethstraße und Allee der Kosmonauten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsiel Marzahn

Zeichenerklärung Festsetzungen

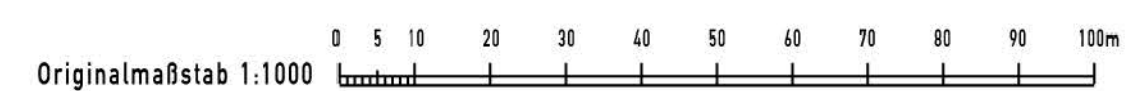
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	z.B.	GR 100m ²
Kleinsiedlungsgebiet	0,3 BauNVO	WB	0,4
Reines Wohngebiet	0,3 BauNVO	WR	0,4
Allgemeines Wohngebiet	0,4 BauNVO	WA	0,4
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauNVO	WB	0,4
Dorfgebiet	0,5 BauNVO	MD	0,4
Mischgebiet	0,4 BauNVO	MI	0,4
Kerngebiet	0,7 BauNVO	KK	0,4
Gewerbegebiet	0,4 BauNVO	GE	0,4
Industriegebiet	0,5 BauNVO	GI	0,4
Sondergebiet (Erholung)	0,5 BauNVO	SO	0,4
Sondergebiet	0,7 BauNVO	SO	0,4
Sonstiges Sondergebiet	0,3 BauNVO	SO	0,4
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (19 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	z.B.	WR	0,4
Geschossflächenzahl	z.B.	Zw	0,4
als Höchstmaß	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Geschossfläche	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
als Höchstmaß	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Baumassenzahl	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Baumasse	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Verkehrsflächen	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Verkehrsmittel	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Flächen für Versorgungsanlagen	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Flächen für Landwirtschaft	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Flächen für Wald	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Wasserfläche	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Sonstige Festsetzung	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Nachrichtliche Übernahmen	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Eintragungen als Vorschlag	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4
Planunterlage	z.B.	0,3 bis 0,4	0,4

Hinweis: Pflanzliste der zur Verwendung kommenden Obstbäume

- | | |
|---------------|---------------------|
| Malus spec. | Apfel |
| Pyrus spec. | Birne |
| Prunus spec. | Pflaume, Süßkirsche |
| Juglans regia | Walnuss |



Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:10000 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: September 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt!

Aufgestellt: Berlin, den 28.11.2003
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez. Manthe 30.01.04
Fachbereichsleiter Vermessung
gez. Schmidt 30.01.04
Fachbereichsleiter Stadtplanung (V)
gez. Niemann
Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 04.02.2004 bis einschließlich 04.03.2004 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 28.10.2004 beschlossen.
Berlin, den 12. Januar 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez. Zeletzki
Amteiler
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 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. Januar 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeister
gez. Uwe Klett
Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am 23.08.05 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 430 verkündet worden.