

Für das Gelände zwischen Zimmermannstraße, Wuhle und Schwabenallee sowie einen Teilabschnitt der Zimmermannstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Biesdorf

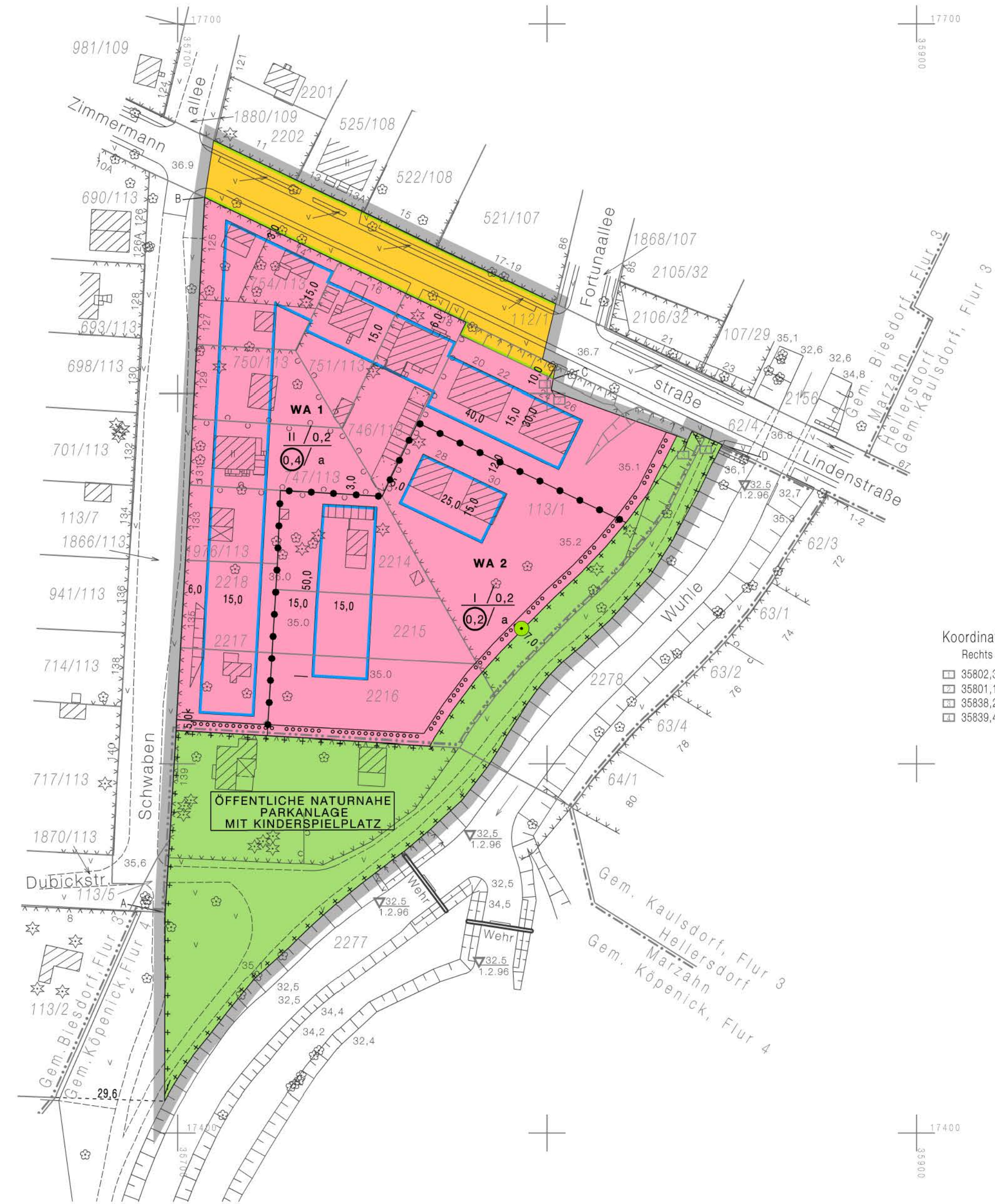
Zeichenerklärung Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinliegendesgebiet	§ 3 BauVO	WR	Grundflächenzahl z.B. 0.4
Reines Wohngebiet	§ 4 BauVO	WR	Zahl der Vollgeschosse z.B. GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO	WA	als Höchstmaß z.B. III
Besonderes Wohngebiet	§ 4 BauVO	WB	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
Dorfgebiet	§ 5 BauVO	MD	z.B. III
Mischgebiet	§ 6 BauVO	MI	z.B. III
Kerngebiet	§ 7 BauVO	KE	z.B. III
Gewerbegebiet	§ 8 BauVO	GE	z.B. III
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GI	z.B. III
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	SO	z.B. III
Sonstige Sondergebiete	§ 11 BauVO	SO	z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)	z.B. ZW		
Geschossflächenzahl	z.B.		
als Höchstmaß	z.B.		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		
Geschossfläche	z.B.		
als Höchstmaß	z.B.		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		
Baumassenzahl	z.B.		
Baumasse	z.B.		
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.		
Verkehrsflächen	z.B.		
Strassenverkehrsfläche	z.B.		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.		
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.		
Private Verkehrsfläche	z.B.		
Private Verkehrsfläche	z.B.		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.		
z.B. Gesteckregie	z.B.		
Oberflächliche Hauptversorgungsleitungen	z.B.		
Hochspannungsleitung	z.B.		
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.		
Anpflanzen von Blumen	z.B.		
Sonstigen Bepflanzungen	z.B.		
Umgebung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		
Umgebung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.		
Umgebung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.		
Sichtfläche	z.B.		
Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B.		
Umgebung der Flächen für Stellplätze	z.B.		
Garagen	z.B.		
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.		
Gemeinschaftsgaragen	z.B.		
Naturschutzgebiete	z.B.		
Landfestschutzgebiete	z.B.		
Naturschutzgebiet	z.B.		
Naturdenkmal	z.B.		
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		
Erhaltungsbereich	z.B.		
Gebäude	z.B.		
Stellplatz	z.B.		
Garage	z.B.		
Tiefgarage	z.B.		
Kinderspielplatz	z.B.		
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt	z.B.		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B.		
Parkhaus	z.B.		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B.		
Brücke	z.B.		
Gewässer	z.B.		
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.		
Laubbaum, Nadelbaum	z.B.		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.		
Schornstein	z.B.		
Zaun, Hecke	z.B.		
Hochspannungsmast	z.B.		
Transformatorhaus	z.B.		
Gebüschfläche, Grünland	z.B.		
Landesgrenze (Bundesland)	z.B.		
Bezirksgrenze	z.B.		
Ortschaftsgrenze	z.B.		
Gemarkungsgrenze	z.B.		
Flurgrenze	z.B.		
Flurstücksgrenze	z.B.		
Flurstummer, Flurstücksnummer	z.B.		
Grundstücknummer	z.B.		
Mauer, Stützmauer	z.B.		
Bordkante	z.B.		
Baulinie, Baugrenze	z.B.		
Strassenbegrenzungslinie	z.B.		
Hilfswegleider	z.B.		
Straßenbahngleis	z.B.		
Überdachung mit/ohne Stützen	z.B.		



Pflanzenliste 1:	Pinus sylvestris
Leitarten:	Quercus robur
	Quercus petraea
	Betula pendula
ergänzende Arten:	Acer platanoides
	Acer pseudoplatanus
	Carpinus betulus
	Corylus colurna
	Ulmus minor
	Ulmus laevis
	Tilia cordata
	Taxus baccata
	Crataegus monogyna
	Viburnum opulus
	Rubus fruticosus
	Sambucus racemosa
	Sambucus nigra
	Sambucus nigra
	Sambucus nigra

## Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beraterberufswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 von Hundert überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäudelängen von maximal 18 m zulässig; abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen a = 18 m.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und zu den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche naturnahe Parkanlage mit Kinderspielplatz" ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangene 200 qm nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen. Zur Bepflanzung sind zu mindestens 50 Prozent die Leitarten der beigefügten Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- Mindestens 25 % aller Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen derart zu begrünen, dass pro 2 lfdm. eine Pflanze gesetzt wird. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Seiten- bzw. Giebelwänden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ebenenartige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mit einer Pergola zu überbauen und zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines mehrstufigen, geschlossenen Gehölzstreifens entsteht. Zur Bepflanzung sind zu mindestens 50 Prozent Arten der beigefügten Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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.



### Koordinatenverzeichnis

Rechts	Hoch
35802,3	17607,6
35801,1	17600,8
35838,2	17587,5
35839,4	17590,0

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-28 vom 28.06.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 17.10.2002 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den

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

Aufgestellt: Berlin, den 6.6. 2000

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz

Vermessungsamt    Stadtplanungsamt

gez. Manthe 7.06. 2000    gez. Herrmann 6.6. 00

Antw. Nr.    Antw. Nr.

gez. Nünthel 8.6.00

Bezirksrat

Der Bebauungsplan wurde

in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 21.07. 2000 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan

am 23.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 14.6.2006

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtplanung und Umweltschutz

Stadtplanungsamt

gez. Weißbach

Antw. Nr.

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 28.Juni 2006

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister    gez. Uwe Kleit    gez. H.Niemann

Antw. Nr.    Antw. Nr.

Die Verordnung ist am 15.7.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.778 verkündet worden.

Originalmaßstab 1:1000

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Mai 2000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.  
Vervielfältigung nicht erlaubt!