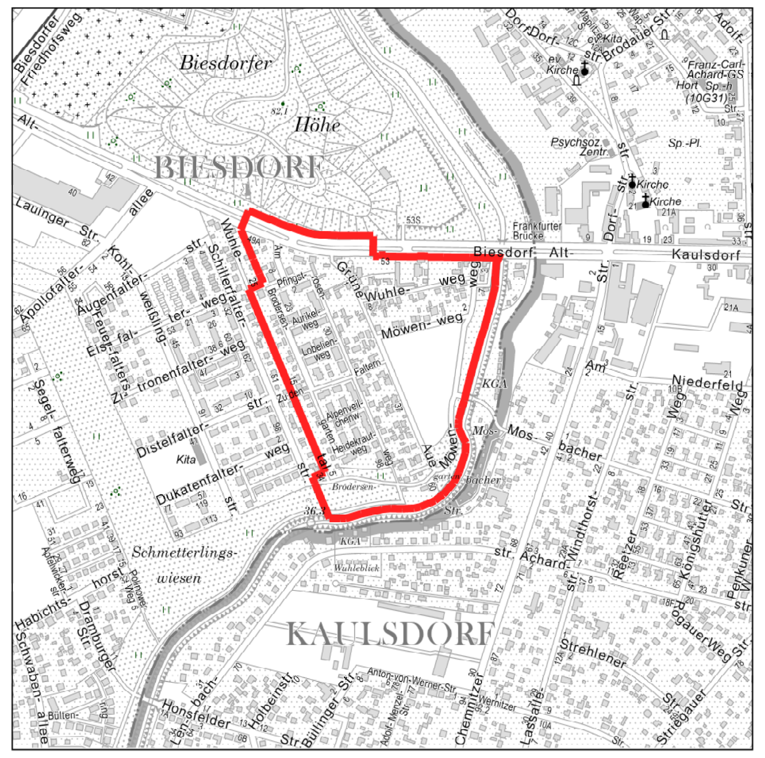
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 30 m Länge.

5. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sowie WA 8 bis WA 10 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 18 m Länge.

6. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 sowie WA 13 und WA 14 wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude von höchstens 30 m Länge.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F, G und H sowie L und M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

9. Die Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10. Innerhalb der Fläche b ist ein 3 m breites Gehrecht mit Anschluss an die Straße Grüne Aue und die öffentliche Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit zu verorten.

11. Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

12. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Möwenweg 2, 4, 6 zu belasten.

13. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 sind pro 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemäß Pflanzliste und pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zwei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

14. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je drei Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

15. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung NATURNAHE ÖFFENTLICHE PARKANLAGE dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie ist als Wiesenfläche auszubilden, innerhalb derer Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind, so dass der Eindruck einer Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.

16. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIEL- UND BOLZPLATZ ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz mit einer Maximalgröße von 4.000 qm zulässig.

17. Die Fläche für Anpflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

18. In den Baugebieten sind Außenwandflächen ohne Öffnungen und Garagenwände mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen. Carportstützen sind zu beranken.

19. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 º und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 qm sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

20. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 7 sowie WA 13 und WA 14 sind als Einfriedungen nur Hecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare) und zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Auf nicht an Straßenverkehrsflächen oder private Straßen oder öffentliche Grünflächen angrenzende Flächen sind ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig.

21. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 ist eine Befestigung von nicht befahrbaren Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurch- lässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

22. In Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erd- geschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

23. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

24. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind die zu pflanzenden Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Strauchkulisse erhalten bleibt.

Hinweis: Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzung Nr. 13, 14 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begrünung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-2 vom 12.5.2006 übereinstimmt.

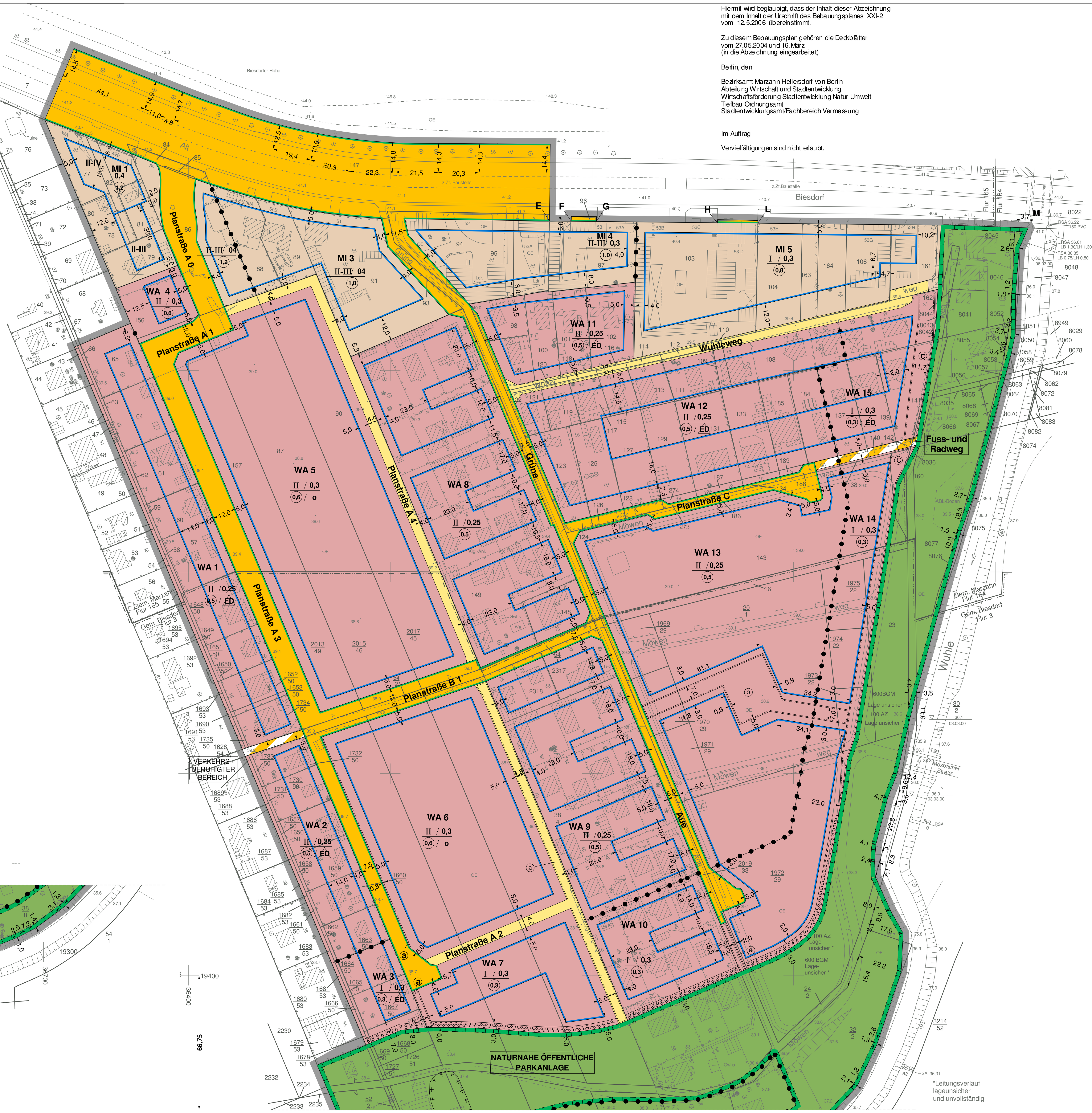
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 27.05.2004 und 16.März (in die Abzeichnung eingearbeitet)

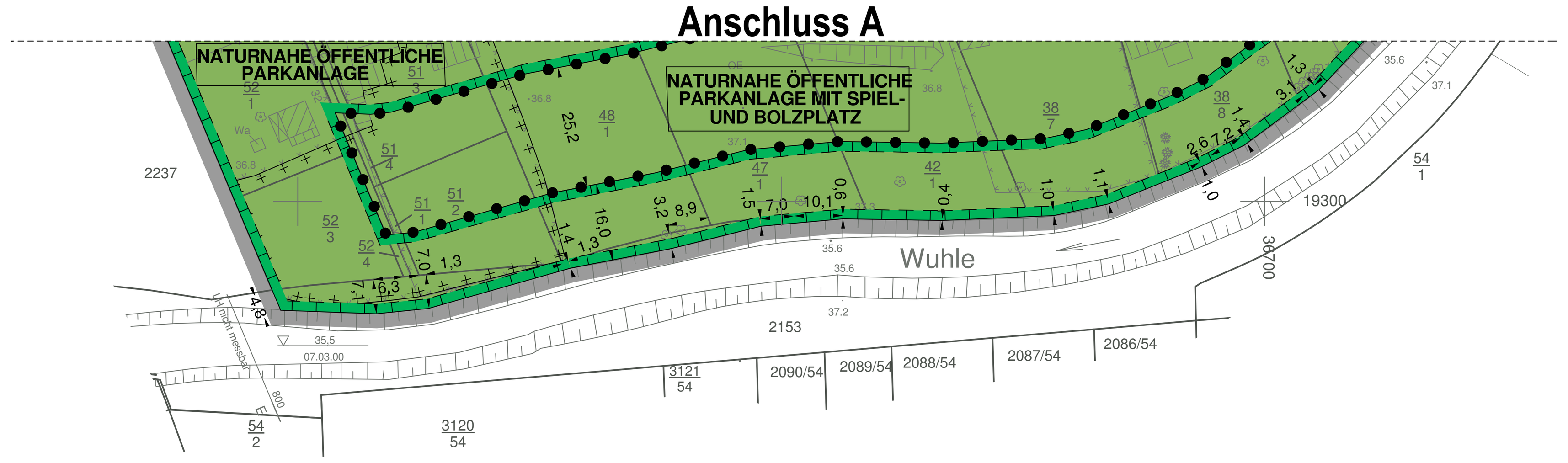
Berlin, den

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

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.





Anschluss A

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2001

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-2

für eine Teilfläche des Geländes zwischen der Straße Alt Biesdorf (B 1/5) der Wuhle und der Straße Wuhletal und eine an die Straße Wuhletal unmittelbar anliegende Fläche

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Biesdorf

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 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 0,7
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- 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 E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 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 (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- 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)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal N.D
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- 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) ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 7.2.2001

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Manthe 7.02.01 — Fachbereichsleiter Vermessung
gez. Niemann 20.3.01 — Bezirksstadtrat
gez. Herrmann 26.2.01 — Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.4.2001 bis einschließlich 8.5.2001 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13.7.2004 beschlossen.

Berlin, den 02.05.06

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 12.5.2006

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett — Bezirksbürgermeister
gez. Niemann — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3.6.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 466 verkündet worden.