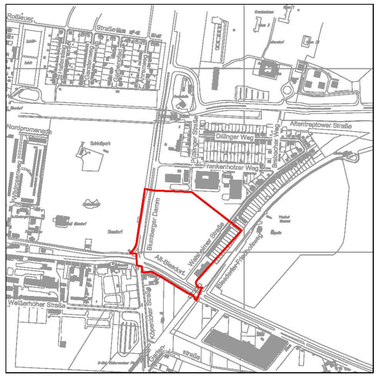
Bebauungsplan XXI-30a

für das Gelände
zwischen der U-Bahn-Trasse, der Straße
Alt-Biesdorf, dem Blumberger Damm und dem Theater am Park
(Frankenholzer Weg) sowie für Abschnitte des Blumberger Damms
und der Straße Alt-Biesdorf

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Biesdorf

Übersichtskarte 1 : 10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung - Tankstellen - nicht zulässig. In Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 können die in § 8 Abs. 2 Nr.1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen - Lagerhäuser und Lagerplätze - nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Für die baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 entlang des Blumberger Dammes sowie der Straße Alt-Biesdorf kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Überdachungen und Vordächer bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

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

5. Im Gewerbegebiet GE 1 dürfen technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohren eine Höhe von 57,00 m über NHN überschreiten.

6. Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre eine Höhe von 61,00 m über NHN überschreiten.

7. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger und großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

8. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Flächen für Anpflanzungen b dicht mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen.

9. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge dürfen die Flächen für Anpflanzungen a nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Je angefangene 200 qm ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. 50 % der Flächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je qm mindestens ein Strauch gepflanzt wird. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

10. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

11. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Länge von 10 m sowie Garagenwände mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 2 m ist eine Pflanze zu setzen.

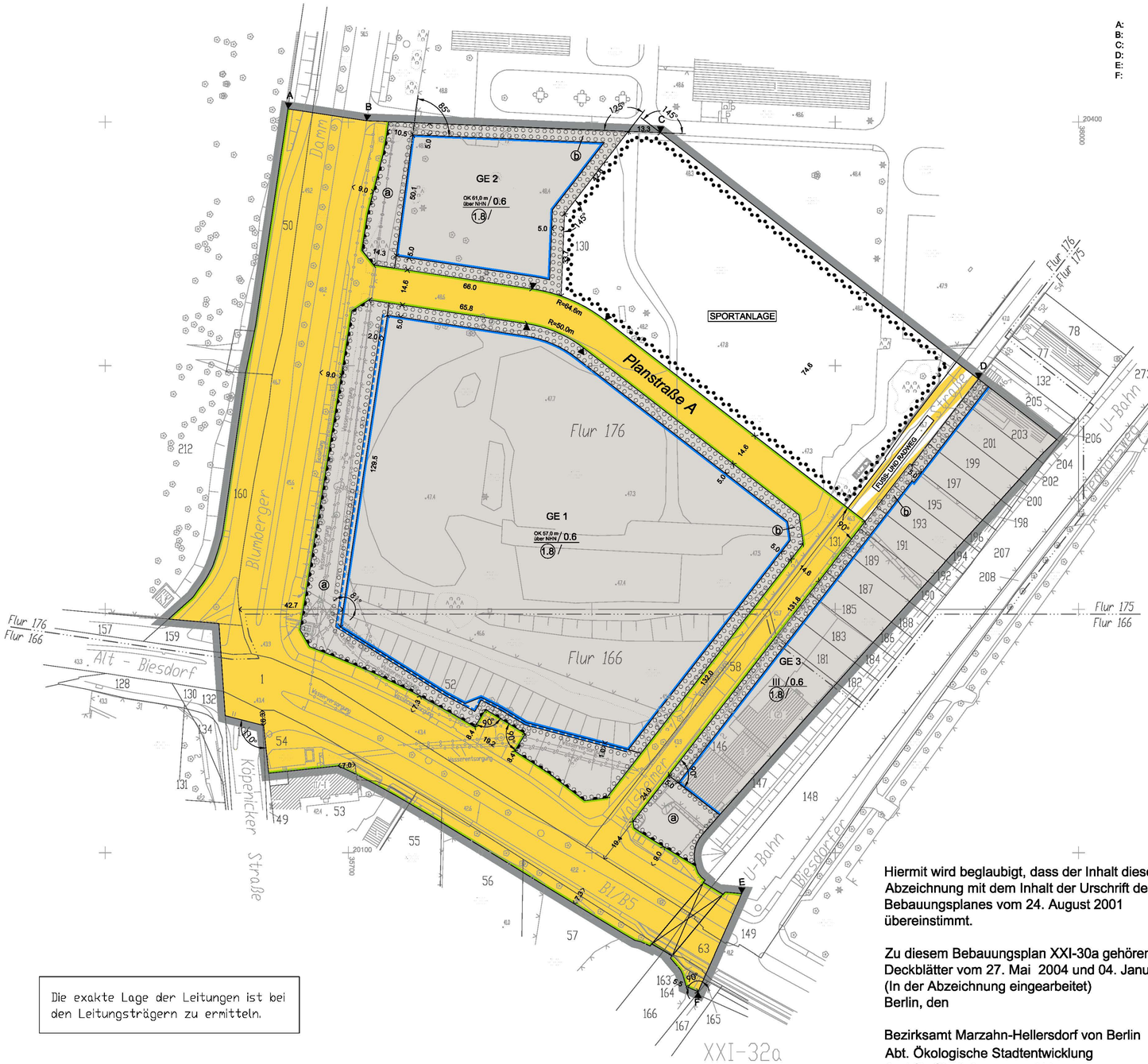
12. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 1,5 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

13. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Fuß- und Fahrradverkehr sowie der Erschließung der Grundstücke 191, 193, 195, 197, 199, 201 und 203 durch Kraftfahrzeuge.

Überbaubare Grundstücksfläche
Hinweis: Die Grundstücke im Gewerbegebiet GE 3 sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gem. BauOBln in voller Tiefe überbaubar.

N



Die exakte Lage der Leitungen ist bei den Leitungsträgern zu ermitteln.

Koordinatenverzeichnis

	x	y
A:	35675,1	20405,4
B:	35707,5	20400,5
C:	35828,3	20395,6
D:	35958,9	20294,5
E:	35861,6	20083,2
F:	35843,7	20043,0

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) z.B. WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) z.B. 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. FACHMARKT/GEWERBE

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§19 Abs.1 Nr.5 BauNVO) z.B. WA1/2 Wo
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. (5)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (5)
Geschoßfläche in m²
als Höchstmaß z.B. GF 1300
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 bis 500
Baumassenzahl z.B. 3,5
Baumasse in m³ z.B. BM 4000

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche in m² z.B. GR 500
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III–V
zwingend z.B. (III)
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig E/D
Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig D/H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E/D
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 15,5m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 119,5m bis 124,5m über NHN
zwingend z.B. (OK 124,5m über NHN)

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. (ÖFFENTLICHE VERWALTUNG)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. verkehrsberuhigter Bereich (verkehrsberuhigter Bereich)
z.B. Fußgängerbereich (F)
Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. (HEIZZENTRALE)
z.B. Gasdruckregler (G) z.B. Trafostation (T)
Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
Schmutzwasserableitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Stellmauer
Bereich ohne Ausfahrt Stellmauer
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Stellmauer
Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. + 35,4
Öffentliche und Private Grünflächen
z.B. (ÖFFENTLICHE PARKANLAGE)
z.B. (ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. Erhaltung

Anpflanzen
Bäume Strauücher
Sonstige Bepflanzungen Schnittflächen
Erhaltung
Bäume Strauücher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze [St]
Garagen [Ga]
Nebenanlagen (ohne Garagen) [N]
Gemeinschaftsstellplätze [GSt]
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse [GGa]
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse [De 3 St]
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse [TGa]
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse [GTGa]
Gemeinschaftsanlagen z.B. [GAnl]
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. (Parkplatz)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Kennzeichnung von Lärmschutzbereichen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen beeinträchtigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von
Naturschutzgebieten NSG
Landschaftsschutzgebieten LSG
flächenhaften Naturdenkmalen FND
Naturdenkmal ND
Baudenkmal BD

Wasserflächen
Wasserschutzgebieten (Grundwassergewinnung) WSG
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage Ga
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K
Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Klinftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Durchfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
Offene Garage mit Grundschrift
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal ND FND LNatG
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze/Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer/Flurstücksnummer 48 16/9 61
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 24.08.2001
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Loewke 24.08.01
Bereichsleiter Vermessung

gez. Herrmann 24.08.01
Bereichsleiter Stadtplanung

gez. Harald Paul
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 24.09.01 bis einschließlich 26.10.01 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 25.08.05 beschlossen
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Weißbach
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 08.03.2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

gez. H. Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24.03.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 279 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 24. August 2001 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-30a gehören die Deckblätter vom 27. Mai 2004 und 04. Januar 2006
(In der Abzeichnung eingearbeitet)
Berlin, den

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

Maßstab 1 : 1000

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

Planunterlage: Vermessungsplan 1:1.000
ÖbVI Knut Seibt, Stand April 2001
und Flurkarte von Berlin 1:1.000, Stand März/April 2001

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Vervielfältigung nicht erlaubt!