

Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegeheimes und altengerechter Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet sind.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen und Grünflächen nicht zulässig.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch unversiegelte Flächen zu gliedern. Pro angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in mindestens 6 m² großen Pflanzflächen auszuführen. Liegen die Pflanzflächen auf unterirdischen baulichen Anlagen, so sind sie in einer Größe von mindestens 20 m² mit einer mindestens 1,2 m mächtigen Erdschicht anzulegen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzenliste A wird empfohlen. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nicht überbaubaren Flächen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist pro angefangene 250 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm können angerechnet werden. Innerhalb dieser Fläche ist pro angefangene 8 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 vom Hundert der Pflanzungen sind mit Arten der Pflanzenliste B und C auszuführen. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Außenwandflächen sind auf 25 vom Hundert der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Im Mittel ist je 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen. Mindestens 50 vom Hundert dieser Pflanzungen sind mit Arten der Pflanzenliste D auszuführen.
- In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Befestigung von Gehwegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die öffentliche Grünfläche ist zu mindestens 30 vom Hundert der Fläche naturnah anzulegen. 30 vom Hundert dieser Fläche ist mit Wiesengräsern und Kräutern zu bepflanzen. Die übrige naturnah anzulegende Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind je angefangene 50 m² mindestens ein Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.
- Die im Bebauungsplan XXI-31d festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches werden einschließlich der Kosten für die 3-jährige Entwicklungspflege zu 11,4 vom Hundert der Kosten den Baugrundstücken im Mischgebiet nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zugeordnet. Hiervon ausgenommen ist die Fläche A B C D E F G H A.
- Die Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle 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 m² sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Pflanzenlisten A, B, C und D vom Dezember 2003.

Planunterlagen:
Flurkarte 1 : 1.000
mit zusätzlicher Eintragungen
Stand: 15.11.96
Messung ObVI Harald Zech
Stand: 4.2.99

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-31a vom 8.3.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 29.6.2006. (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag (Siegel)
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



Bebauungsplan XXI-31c

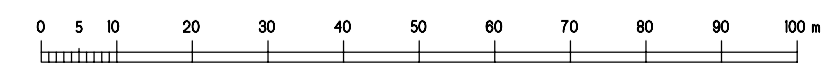
aufgestellt am 23.5.95

Bebauungsplan XXI-31b

festgesetzt am 30.6.06

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab im Original 1 : 1.000



Bebauungsplan XXI-31a

für das Gelände zwischen der Weißenhöher Straße, der Minsker Straße, der südlichen Grenze der künftigen öffentlichen Parkanlage (Stadtgarten) und dem Grabensprung sowie für Teilschnitte der Weißenhöher Straße und der Straße Grabensprung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstbauweise	WB
Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	KE
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet (Erholung)	SO
Sonstiges Sondergebiet	WOCHENENDHAUSGEBIET
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)	WR 2 Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GF 500 m ²
Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß	GF 400m ² bis 500 m ²
Baumenszahl	BM 1000 m ²
Baumarten	BA
Flächen für den Gemeinbedarf	SCHULE
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche	FUSSGANGBEREICH
Private Verkehrsflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	GAHWERK
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	
Anpflanzen	
Bäume	
Sonstige Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	SI
Garagen	GA I
Gemeinschaftsstellplätze	GSI
Gemeinschaftsgaragen	GGA I
Garagegebäude mit Dachstellplätzen	GA 3 St
Tiefgaragen	TGA I
Gemeinschaftstiefgaragen	GTGA I
Gemeinschaftsanlagen	GAN
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leittagesflächen zu befestigende Flächen	
Arkade	
Umgrenzung von Naturschutzgebieten	NK
Landschaftsschutzgebieten	LS
Biosphären Naturschutzgebieten	BN
Naturdenkmal	ND
Baudenkmal	BD
Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude	
Stellplatz	SI
Garage	GA I
Tiefgarage	TGA
Kinderplatz	K
Planunterlagen	
Öffentliches oder Wohngebäude	
Geschäftl., Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage	
Öffentliche Garage	
unfertiges Bauwerk	
Böschung	
Gewässer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	
Straßenbaum oder geschützter Baum	
Naturdenkmal	
Grundflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß	
zwingend	
Offene Bäume	
Nur Doppelhäuser zulässig	
Nur Doppelgruppen zulässig	
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Gewässere Bauweise	
Bauweise	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwägungen	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
Traufhöhe	
Firsthöhe	
Oberkante	
als Mindest- und Höchstmaß	
zwingend	
Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Einfahrt	
Bereich ohne Ausfahrt	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Höhenlage Oberkante Straße	
Öffentliche und Private Grünflächen	
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	
Wasserflächen	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Flächen nicht möglich)	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Wasserfläche	
Wasserschutzgebieten (Grundwasserentw.)	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Bahnlinie	
Straßenbahn	
Sonstige Eintragung	
Hochstraße	
Tafelstraße	
Brücke	
WASCHHAUS	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Pflanzchen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzzeichenerklärung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 31. Mai 2000

Bezirksamt Marzahn von Berlin

Vermessungsamt Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz Stadtplanungsamt
gez. Manthe Amtleiter gez. Nünthel Bezirksstadtrat gez. Herrmann Amtleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.7.2000 bis einschließlich 18.8.2000 und mit einem Deckblatt vom 29.6.2004 erneut in der Zeit vom 2.8.2004 bis einschließlich 3.9.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 29.6.2004 am 25.8.2005 beschlossen.

Berlin, den 17. Januar 2008

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. i.V. Herrmann Amtleiter

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 8. März 2008

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett Bezirksbürgermeister gez. H. Niemann Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24.3.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 277 verkündet worden.