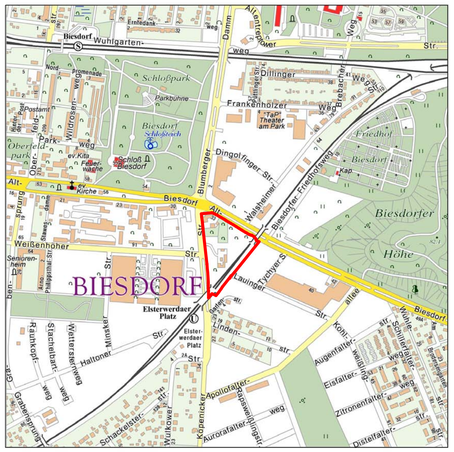
Bebauungsplan XXI-7

für das Gelände zwischen
der Straße Alt-Biesdorf (B 1/5), dem U-Bahndamm und der
Köpenicker Straße sowie den U-Bahndamm zwischen
der Straße Alt-Biesdorf und der Köpenicker Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Biesdorf

Übersichtskarte 1 : 10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Lagerplätze und Tankstellen) nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Köpenicker Straße und der Straße Alt-Biesdorf in einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zu begrünen. Je angefangene 200 qm ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Je angefangene 5,0 qm ist mindestens ein Strauch der Pflanzliste B zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen über Tiefgaragen, durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in mindestens 6,0 qm großen Pflanzflächen auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Im Gewerbegebiet sind Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Länge von 10,0 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Abstände zwischen den Pflanzungen dürfen 2,5 m nicht überschreiten.

6. Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung der Stellplätze, Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

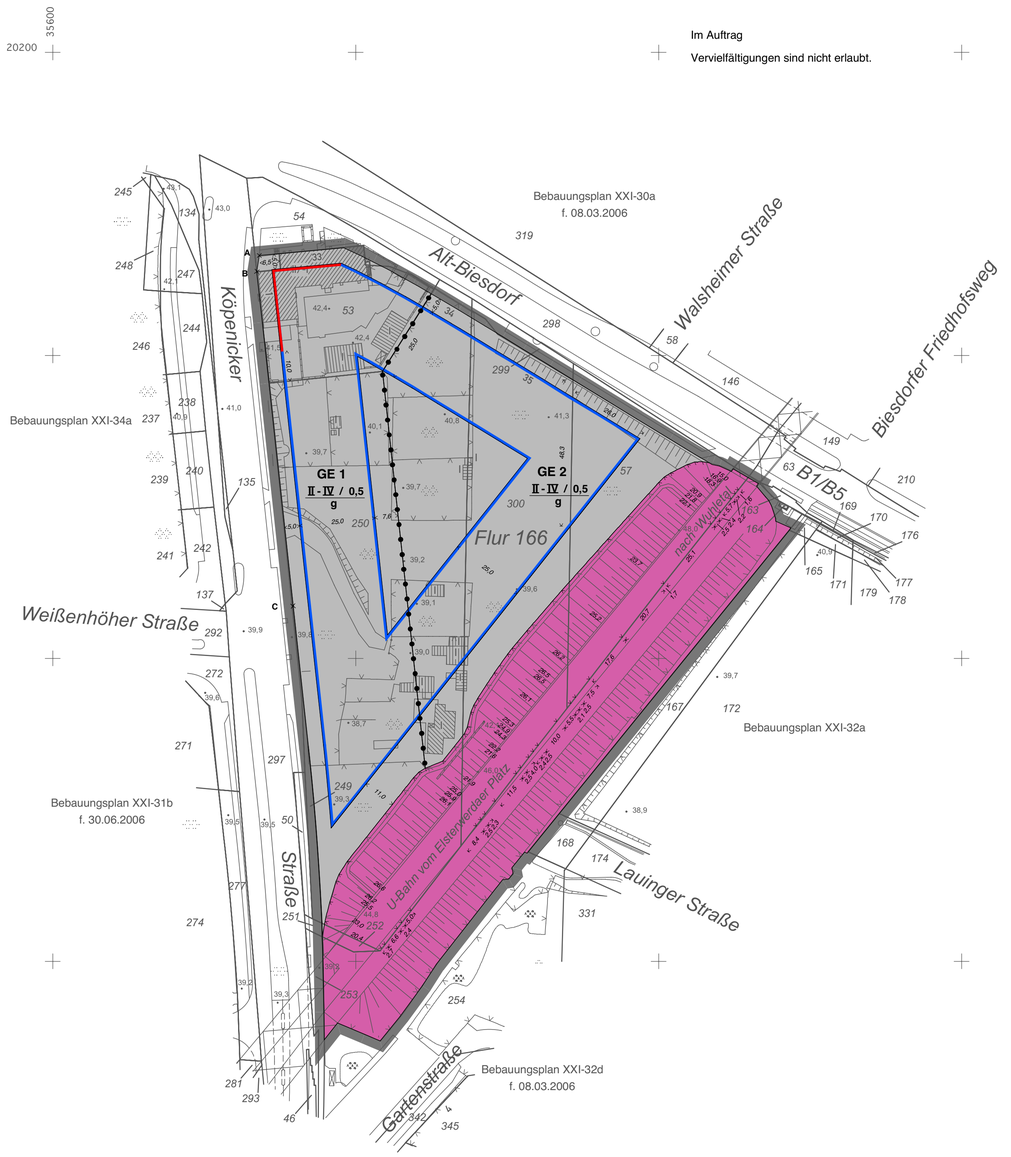
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 47,0 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 qm sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

9. Zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches sind auf der künftigen Grünfläche "Paradiesgrünzug" zwischen Frankenholzer Weg, Theater am Park, Walsheimer Straße, künftiger Sportanlage und Blumberger Damm folgende Maßnahmen vorgesehen:
   - die Anpflanzung von 10 Obstbäumen,
   - die Anpflanzung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes auf einer Fläche von 640 qm,
   - die Entsiegelung einer Fläche von 2.990 qm und
   - die Ansaat von 1.000 qm artenreichem Zierrasen.

   Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden, einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege, den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-7 zugeordnet. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach dem Anteil der auf dem Baugrundstück zulässigen Grundfläche gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung an der gesamten Grundfläche im Baugebiet.

Zu diesem Bebauungsplan gehören als Bestandteile die Pflanzlisten A und B vom März 2006.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-7 vom 12.9.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 16.3.2007. (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

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 / 2Wo
Geschossflächenzahl			
als Höchstmaß	z.B.		3,1
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		2,4 bis 3,1
Geschossfläche			
als Höchstmaß	z.B.		GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl	z.B.		3,5
Baumasse	z.B.		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			
z.B.		ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
z.B.		PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN	
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
z.B. öffentliche Parkfläche			
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	

Ausgleichsmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	N	Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet	L	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Naturdenkmal	ND	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D	Bahnanlage	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	D		auch
Erhaltungsbereich	E	Straßenbahn	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz	St	Tiefstraße	
Garage z.B.	Ga 1	Brücke	
Tiefgarage z.B.	TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielplatz	K		

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer	z.B. Teich	Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN z.B. 35,4	Flurstücksnummer; Flurnummer	z.B. 60, 96/9 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	N.D., N.D.	Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Gehölz		Straßenbegrenzungslinie	
Gartenfläche		Grünfläche	

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 (PlanzV090) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 12.9.2006

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

gez. Manthe 4.10.2006
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Niemann
Bezirksstadtrat

gez. Weißbach
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.10.2006 bis einschließlich 16.11.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 16.3.2007 am 24.5.2007 beschlossen.

Berlin, den 18. September 2007

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

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 28. September 2007

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

gez. Norbert Lüdtke
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17.10.2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 510 verkündet worden.

N

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000,
Grundlage für das Grenzbild ALK-Daten
vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stand: August 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.