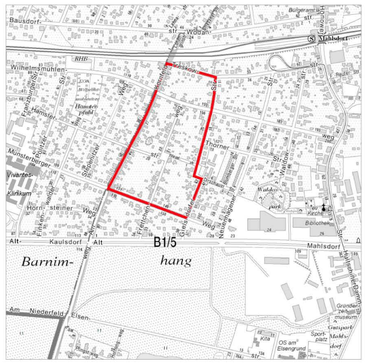
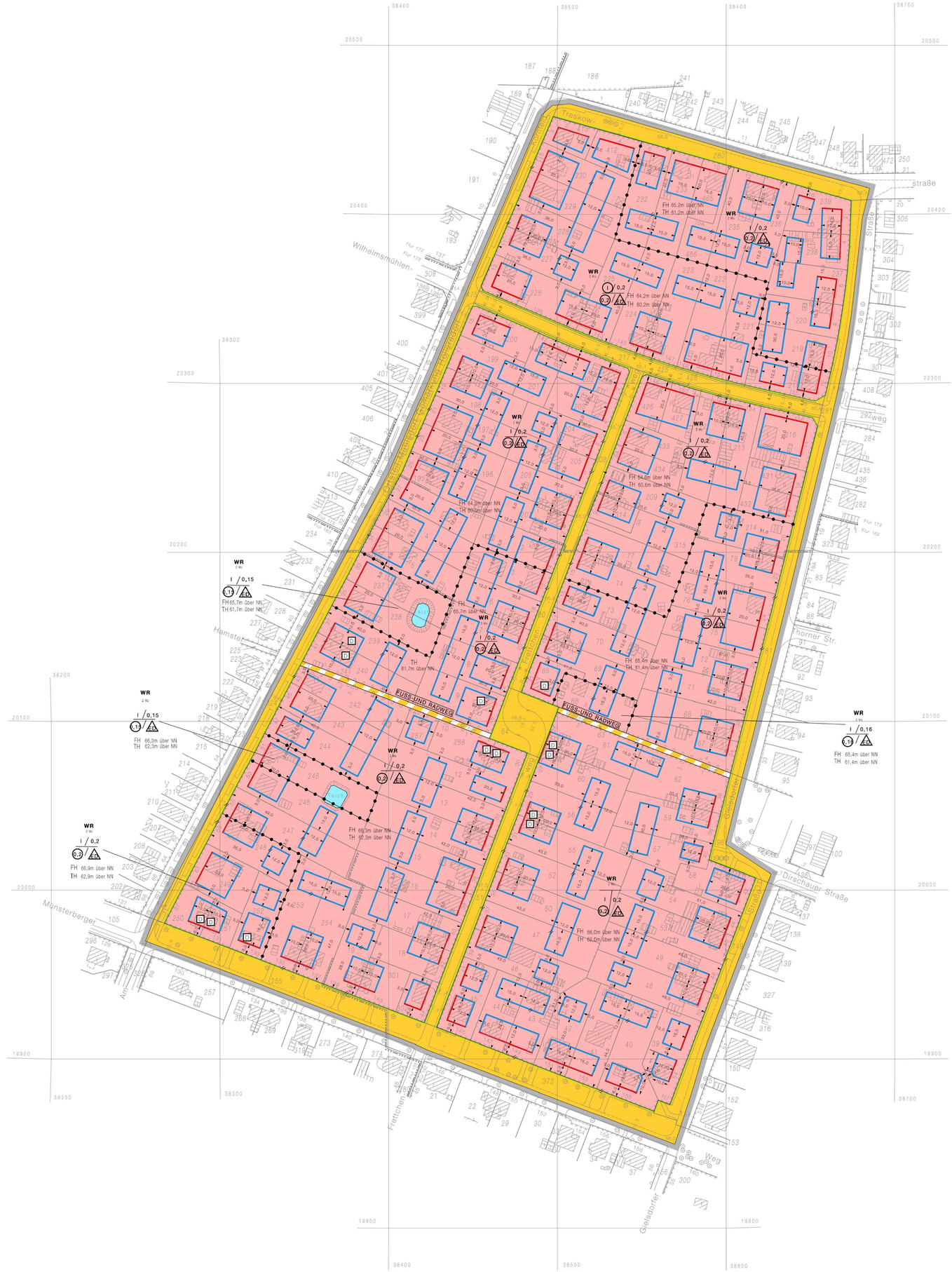
Bebauungsplan XXIII-25

Abzeichnung

für das Gelände zwischen
der Treskowstraße,der Gielsdorfer Straße,
des Münsterberger Weges und der Straße Am Kornfeld
im Bezirk Marzahn- Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf

Übersichtskarte 1:10000





Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.

2. Im reinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, mehr als 42 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

5. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Schleppgauben zulässig. Sie dürfen eine Breite von 50 v. H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vollverklinkerungen der Fassade und die Verwendung anderer Materialien als Putz zur Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmsweise können Klinker bei der Gestaltung von Strukturelementen (z. B. Faschen und Sockel) verwendet werden.

8. Anbauten an Hauptgebäuden sind nur im rechten Winkel zulässig.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro 250 m² Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartensiedlung typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartensiedlungsgebiet typischen Bäume, einzurechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro 100 m² Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Strauch der Pflanzliste B in der aufgeführten Pflanzenqualität zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch eine neue Pflanze gleicher Pflanzenqualität zu ersetzen.

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang des Wilhelmsmühlenweges in einer Grundstückstiefe von 4 m entlang der Treskowstraße in einer Grundstückstiefe von 5 m und entlang des Münsterberger Weges in einer Grundstückstiefe von 6 m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Entlang der Straße Am Kornfeld, der Gielsdorfer Straße und Frettchenweges sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinien sowie deren Verbindung untereinander im Sinne des § 14 BauGB unzulässig.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste (A):

Birke	(Betula pendula, Betula cembra)
Hainbuch	(Carpinus betulus)
Kiefer	(Pinus sylvestris)
Rosskastanie	(Aesulus hippocastanum)
Rotdorn	(Crataegus laevigata Pauls scarlett)
Stieleiche	(Quercus robur)
Wallnuss	(Juglans regia)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Winterlinde	(Tilia cardata)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildkirsche	(Prunus avium)

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste (B):

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn, zweigriffig	(Crataegus laevigata)
Weißdorn, eingriffig	(Crataegus monogynam)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Flieder	(Sygringa vulgaris)

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 ZWo

Geschoßflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (0,8)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) bis (1,2)

Geschoßfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500m²
z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. BMZ
Baumasse z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II)-IV
zwingend z.B. (II)

Offene Bauweise o
Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen a
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise g

Baulinie (§23 Abs.2 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. TRH 13,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FRH 15,8m über NHN
Oberkante z.B. OK 13,4m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 11,8m bis 13,4m über NHN
zwingend z.B. (OK) 13,4m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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- u. Ausfahrt Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen,
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler GR z.B. Trafostation TS

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

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- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans
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 GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiete
Landschaftsschutzgebiete
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
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
Kinderspielplatz K

Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer z.B. Havel
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Transformatorenhaus
Gebäudefläche, Grünland

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurnummer, Flurstücksnummer z.B. Flur 10; 64
Grundstücksnummer z.B. 47/A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Fernheizleitung
Straßenbahngleis
Überdachung mit/ohne Stützen

Die verwendete 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.

Aufgestellt: Berlin, den 14.März 2000
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt.Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Vermessungsamt — Stadtplanungsamt
gez. Lindner — gez. Zeletzki
Amtsleiterin — Amtsleiter
gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.05.2000 bis einschließlich 09.06.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.06.2002 beschlossen.
Der Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 28.09.2004 wurde in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschließlich 19.11.2004 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit einem Deckblatt vom 28.09.2004 am 26.05.2006 beschlossen.
Berlin, den 15.Juli 2002
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt.Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
gez.Zeletzki
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 10.April 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
gez.Uwe Klett — gez. H.Niemann
Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3.Mai 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.865 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-25 vom 10.04.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 17.10.2000, 14.02.2002 und 28.09.2004. (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

N

Originalmaßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Dezember 1999

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Vervielfältigung nicht erlaubt!