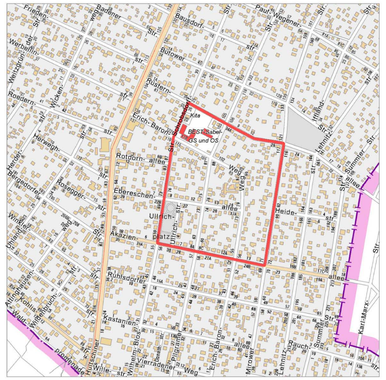
Bebauungsplan XXIII-27a

für das Gelände zwischen Rüsternallee, Mirower Straße, Akazienallee, Wilhelm-Blos-Straße und Schrobsdorffstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Mahlsdorf

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (entsprechend §4 Abs.3 Nr.5 und 5 BauNVO)

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsordnung unzulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA2, in denen ein Vollgeschoss als zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, ist abweichend ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.

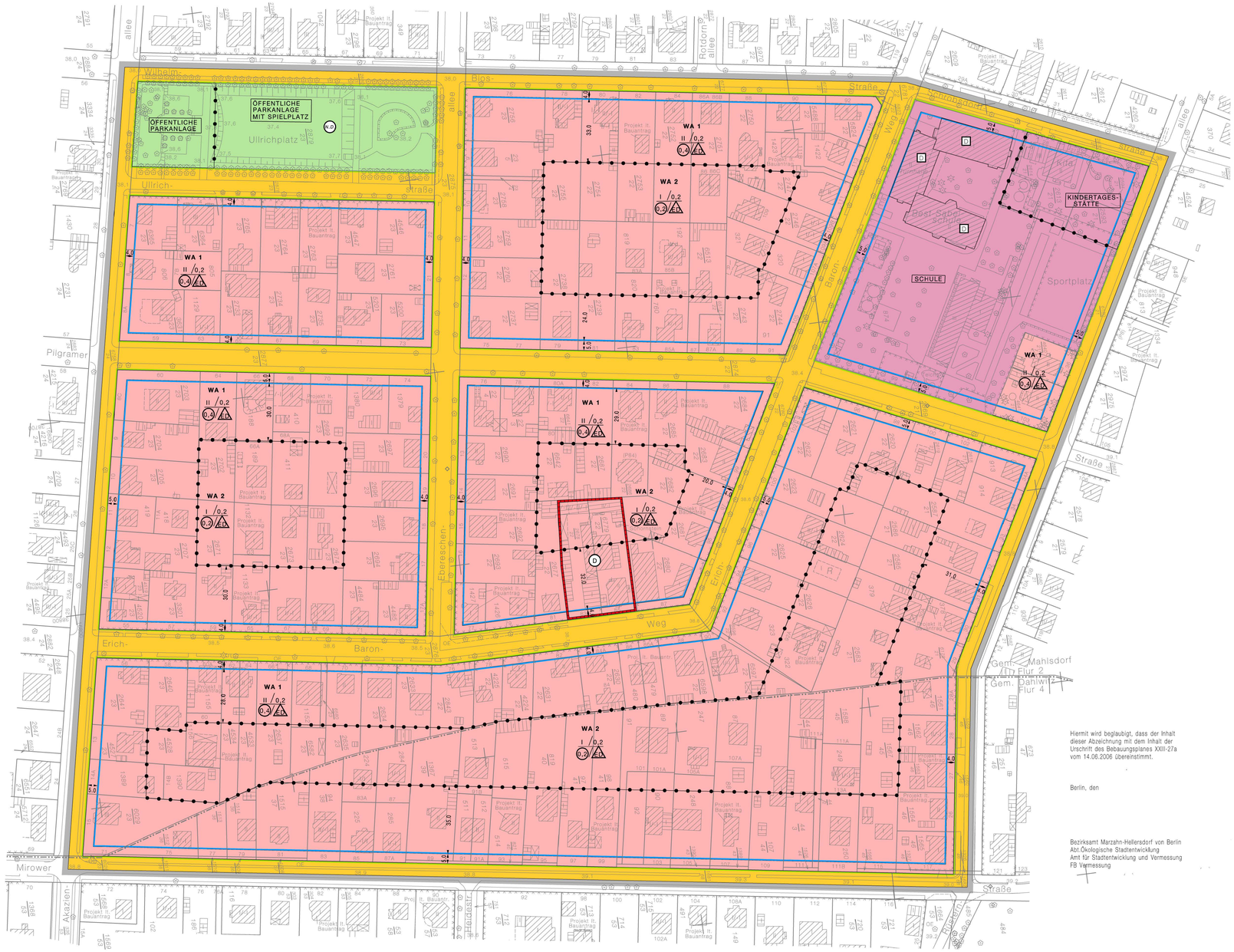
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste einzurechnen.

6. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser-und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser-und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "SCHULE" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport-und Spielzwecke zulässig.

Bebauungsplanverfahren
XXIII-27c



Bebauungsplanverfahren
XXIII-27b

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-27a vom 14.06.2006 übereinstimmt.

Berlin, den

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

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. (0,9)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,9) bis (1,2)

Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. 4,0

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. III-IV
zwingend z.B. (III)

Offene Bauweise o
Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen a
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 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 13,5m über NHN
Oberkante z.B. OK 13,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 114,0m bis 116,5m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

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- u. Ausfahrt Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen,
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen
z.B. Gasdruckregler GD z.B. UMSPANNWERK

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

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

Flächen für 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- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Gx 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGx 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 GD 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGx 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGx 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiete
Landschaftsschutzgebiete
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
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. Gx 1
Tiefgarage z.B. TGx
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.
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,5
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Transformatorenhaus TS
Gebüschfläche, Grünland

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurnummer, Flurstücksnummer z.B. Flur 16; 44/49
Grundstücksnummer z.B. 47/A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Holmgeländer
Straßenbahngleis
Überdachung mit/ohne Stützen

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.

Aufgestellt: Berlin, den 22.November 2005
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez.Loewke
Fachbereichsleiter Vermessung

gez.Herrmann
Fachbereichsleiter Stadtplanung

gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 12.12.05 bis einschließlich 13.01.06 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 29.03.06 beschlossen.

Berlin, den 27.März 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez.Herrmann
Amtsleiter

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 14.Juni 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
gez.Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.06.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.645 verkündet worden.

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: November 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Vervielfältigung nicht erlaubt!

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.