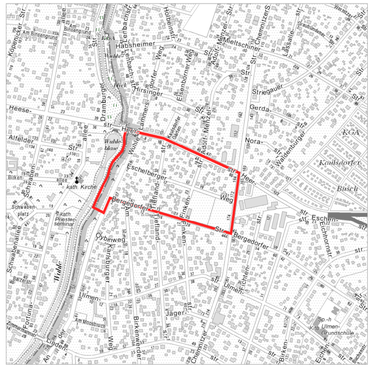
Bebauungsplan XXIII-30a

für das Gelände zwischen Heerstraße, Chemnitzer Straße, Bergedorfer Straße, Straße An der Wuhle, nördlicher Grund-Stücksgrenze des Grundstücks An der Wuhle 30 und Ortsteilgrenze im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Kaulsdorf



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Im Reinen Wohngebiet WR2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Im Reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 9,0 m über 38,0 m NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Im Reinen Wohngebiet WR1 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.

6. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen ABCDA, EFGHE, UKLU und MI-NOPM sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

7. Entlang der Chemnitzer Straße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

8. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird als Bauweise festgesetzt: von der offenen Bauweise, abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m.

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

10. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein für ein Obstbaum siedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

11. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind je 2 m² Grundstücksfläche mit einem Strauch gemäß Pflanzliste B in einer Mindesthöhe von 0,8 - 1,0 m zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

13. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Eichenhains erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

Pflanzliste A:

Hochstämme aller Obstsorten
z. B. Äpfel, Birnen, Kirschen, Walnüsse

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer plutanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stechpalme	Ilex aquifolium
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus qucupuria
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Moor-Birke	Betula pubescens

Pflanzliste B:

Strauch-Birke	Betula humilis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhlicher Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wild-Brombeere	Rubus fruticosus
Öhrchen-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Hanf-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

N

Maßstab 1 : 1 000

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

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.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Februar 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII 30a Vom 16.02.2006 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung

Abzeichnung

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 (Einkolung) (§ 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 2 WE

Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 0,2
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,2 bis 0,4

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

Baumassenzahl 3,0
Baumasse BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenseite
Straßenseite
Straßenseite

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

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

Fläche für die 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- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
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 Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Anlade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
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 mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
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 Ga 1
Tiefgarage TGa 1
Kinderspielplatz K

Hochstelle
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

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.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Dachform)
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortslagegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
z.B. Tech Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 4 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Böschkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 20 April 2004

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

gez. i.A. Marthe 3.05.04
Fachbereichsleiter Vermessungsamt

gez. H. Niemann
Bezirksstadtrat

gez. Hermann
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.5.2004 bis einschließlich 28.6.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 25.8.2005 beschlossen.

Berlin, den 20.September 2005

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

gez. Zeletzki
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 heutigem Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 16 Februar 2006

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez.U.Klett
Bezirksbürgermeister

gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 4.03.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 206 verkündet worden.