Bebauungsplan XXIII - 32a

für das Gelände zwischen der Brodauer Straße,
der Waplitzer Straße, der Adolfstraße, der Straße
Alt - Kaulsdorf und der Dorfstraße
im Bezirk Marzahn - Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

ÜBERSICHTSKARTE 1 : 10 000

Textliche Festsetzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
2. Im Mischgebiet MI 1 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.
4. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Dorfstraße 3, 3A, 4, 5, 6, 7 und 8 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig.
5. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Alt-Kaulsdorf 13, 15, 17, 19, 21, 21A und 23 sowie Dorfstraße 2 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an den Grenzen der benachbarten Grundstücke und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergärten" zulässig.
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
8. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2 und WA 3 und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „EIGENTÜMERGÄRTEN" ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schulsport" sind die Flächen zum Anpflanzen dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern der beigefügten Pflanzliste II zu bepflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "EIGENTÜMERGÄRTEN" sind Gartenlauben und Geräteschuppen mit insgesamt einer maximalen Grundfläche von 24 m² zulässig.
11. Die im Bebauungsplan eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Art nachzupflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
13. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie nur traufständige Gebäude zulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Außenwände der unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.
15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind die traufständig zur Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.
16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 dürfen an unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäuden giebelseitig keine Dachüberstände, traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm errichtet werden.
17. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind Gauben nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Dacheinschnitte und Aufbauten einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen sind nur zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.
18. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 im Dorfangerbereich sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot-braunen Farben zu decken.
19. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind Balkone und Erker nur an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude im 1. Vollgeschoss zulässig.
20. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

Hinweise und Erklärungen

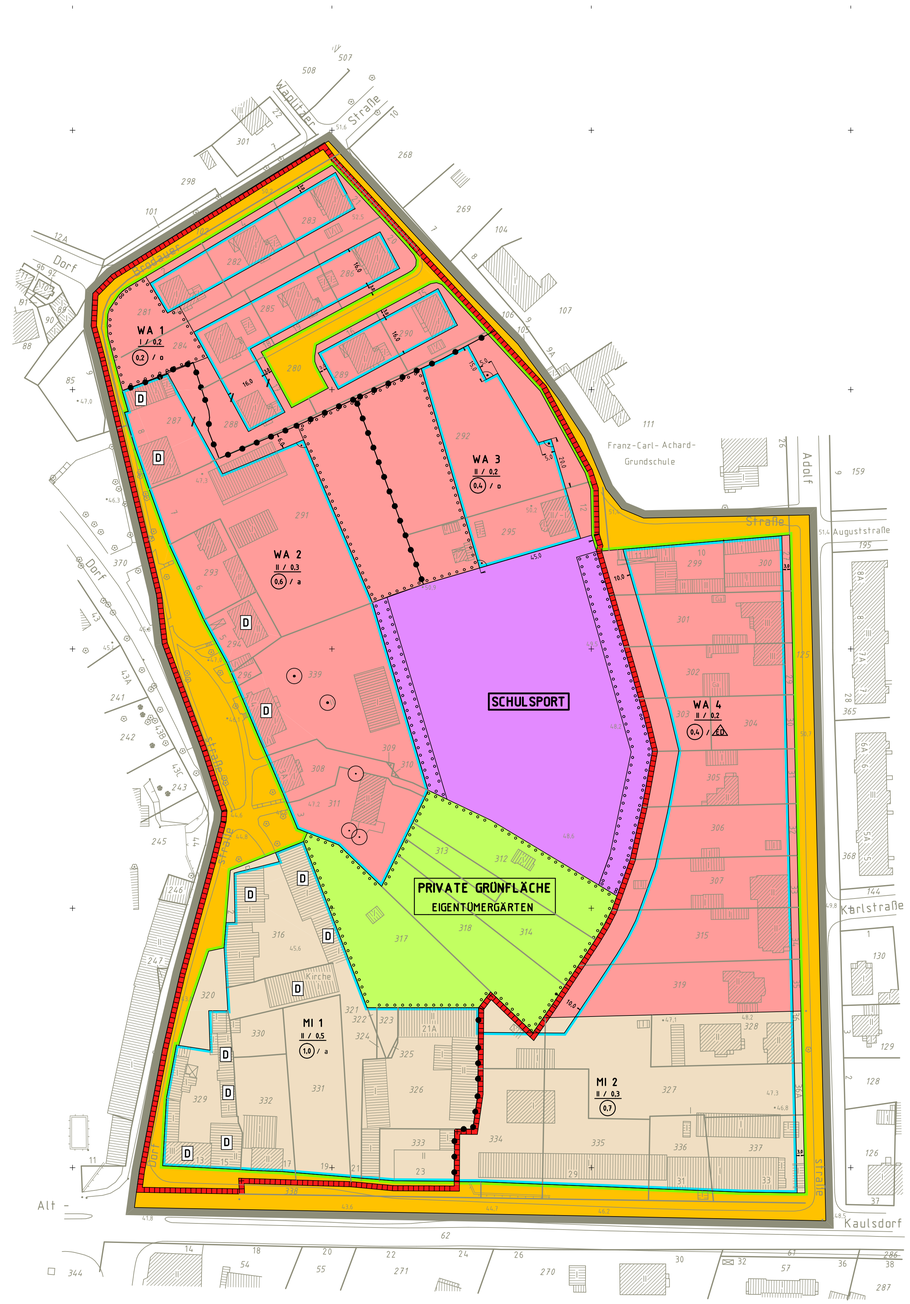
Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der in der Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste I

Bäume		
	gewöhnliche Walnuß	Juglans regia
	Kultur-Äpfel	Malus domestica
	Kultur-Birne	Pyrus communis
	Pflaume	Prunus domestica
	Süßkirsche	Cerasus alias Prunus avium
Sträucher		
	Brombeere	Rubus fructicosus agg.
	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.
	gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
	Himbeere	Rubus idaeus
	Hundsrose	Rosa canina agg.
	rote Johannisbeere	Ribes rubra
	schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa

Pflanzliste II

Bäume		
	Bruchweide	Salix fragilis
	gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
	gewöhnliche Traubenkirsche	Padus avium alias Prunus padus
	Flatterulme	Ulmus laevis
	Stiel-Eiche	Quercus robur
Sträucher		
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
	gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
	schwarze Johannisbeere	Ribes nigra



N

Nordpfeil

Maßstab 1 : 1000

XXIII - 32a

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: 12/2000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-32 a vom 03.12.2001 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 08.03.2001.
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

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 (Erholung)	§ 10 BauNVO	SO
	z.B	WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO	SO
	z.B	KLINIKGEBIET

Beschränkung der Zahl der Wohnungen §9 Abs.1 Nr.6 BauGB — z.B. WR 1 WO

Geschoßflächenzahl
- als Höchstmaß — z.B. (0,5)
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,5 bis 0,7)

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

Baumassenzahl — z.B. 3,5

Baumasse — 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-V
- zwingend — z.B. (II)

Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig — E
- Nur Doppelhäuser zulässig — D
- Nur Hausgruppen zulässig — H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Abweichende Bauweise — a

Bauline — (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)

Baugrenze — (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)

Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs. Satz3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
  - Traufhöhe — z.B. TH 12,5m über Gehweg
  - Firsthöhe — z.B. FH 535m über NN
  - Oberkante — z.B. OK 124,5m über NN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
- zwingend — z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- z.B. öffentliche Parkfläche — z.B. P
- z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite

Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Höhenlage Oberkante Straße — in m über NN z.B. 35,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

z.B. GASWERK

z.B. Gasdruckregler — z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitung

Hochspannungsleitungen

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

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 — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen — Sichtflächen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Erhaltung
- Bäume — Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für
- Stellplätze — St
- Garagen — mit Angabe der Geschosszahl — Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosszahl — GGa 1
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen — mit Angabe der Geschosszahl — Ga 3 St
- Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosszahl — TGa 1
- Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosszahl — GTGa 1
- Gemeinschaftsanlagen — GAnl

Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche

Arkade

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

Umgrenzung von Flächen für zugordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen 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

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von
- Naturschutzgebieten — N
- Landschaftsschutzgebieten — L
- flächenhaften Naturdenkmalen — ND

Naturdenkmal — z.B. ND

Baudenkmal — D

Grenze des Denkmalbereiches (Ensemble)

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — WSG

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — LUFTVERKEHR

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — ALTLASTEN

Bahnanlage

Straßenbahn

Einfragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz — St

Garage — mit Angabe der Geschosszahl — Ga 1

Tiefgarage — TGa

Kinderspielplatz — K

Sonstige Einfragungen — z.B. WASCHHAUS

Hochstraße

Tiefstraße

Brücke

Künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude — mit Durchfahrt und Geschoßzahl

Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage — mit Geschoßzahl — V

Offene Garage — mit Geschoßzahl — F

Unterirdisches Bauwerk — mit Geschoßzahl — (U)

Brücke

Gewässer — Name

Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,5

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturdenkmal — ND Ahl ND Findl

Grenze von Berlin

Bezirksgrenze

Ortsteilgrenze

Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze

Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 49; 96/9 68 — eingemessen

Mauer

Zaun, Hecke

Oberirdische Versorgungsanlage

Bauline, Baugrenze

Straßenbegrenzungsline

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 04.Januar 2001

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

gez. I.Lindner
Bereichsleiter Vermessung

gez. Zerletzki
Bereichsleiter Stadtplanung

gez. H.Niemann
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 29.Januar bis einschließlich 01.März 2001 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 26.April 01 beschlossen.

Berlin, den 27.April 2001

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

gez. Zeletzki
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 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 3.Dezember 2001

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

gez. H.Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22.Dezember 2001 im Gesetz - und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 699 verkündet worden.