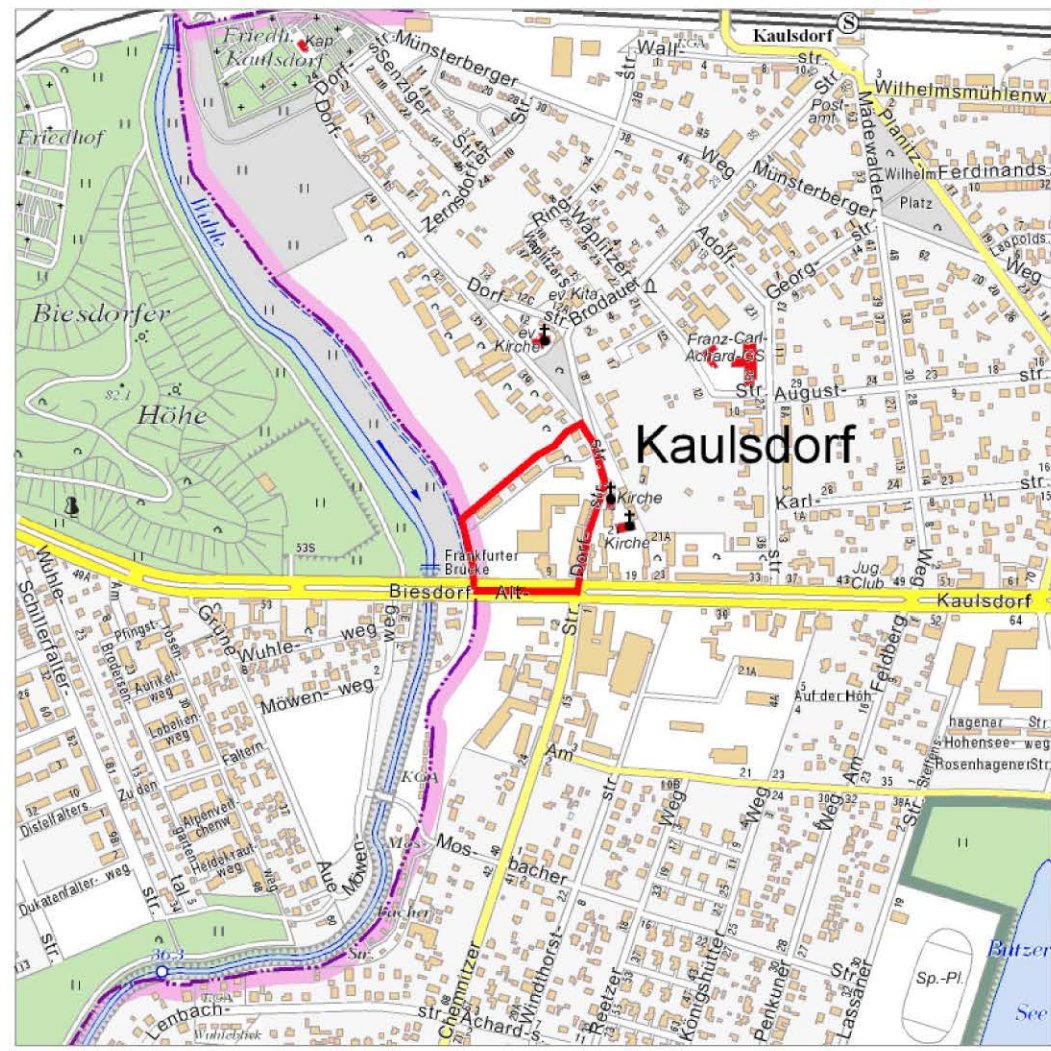


für die Grundstücke Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sowie
Alt-Kaulsdorf 1A, 1B, 3, 7, 9 und 11

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf



Textliche Festsetzung

- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- In dem Gewerbegebiet GE sind Tankstellen unzulässig und Vergnügungsstätten als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 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.
- Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Dorfstraße 45, 46, 47, 48 und 49 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschossezahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebiets MI 1 sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen bodendeckende Stauden und Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze, Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu erhalten, landschaftsgerecht zu ergänzen und bei Abgang mit Arten der beigefügten Pflanzliste nachzupflanzen. Gärtnerische Nutzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Wege und Einfriedungen sind unzulässig.
- Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße nur traufständige Gebäude zulässig.
- Innerhalb der Flächen MI 2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße liegende Gebäude als Putzfassade auszuführen.
- Innerhalb der Flächen MI 2 sind die traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.
- Innerhalb der Flächen MI 2 dürfen für die unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße stehende Gebäude giebelseitig keine Dachüberstände und traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm zugelassen werden.

- Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Sonstige Dacheinschnitte und Aufbauten, einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.
- Innerhalb der Flächen MI 2 sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot bis rot-braunen Farben zu decken.
- Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Balkone und Erker unzulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude bis maximal zum 1. OG zugelassen werden.
- Innerhalb der Flächen MI 2 entlang der Dorfstraße sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfelder ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Ensembles, das als Gesamtanlage „Dorf Kaulsdorf“ dem Denkmalschutz unterliegt.

Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

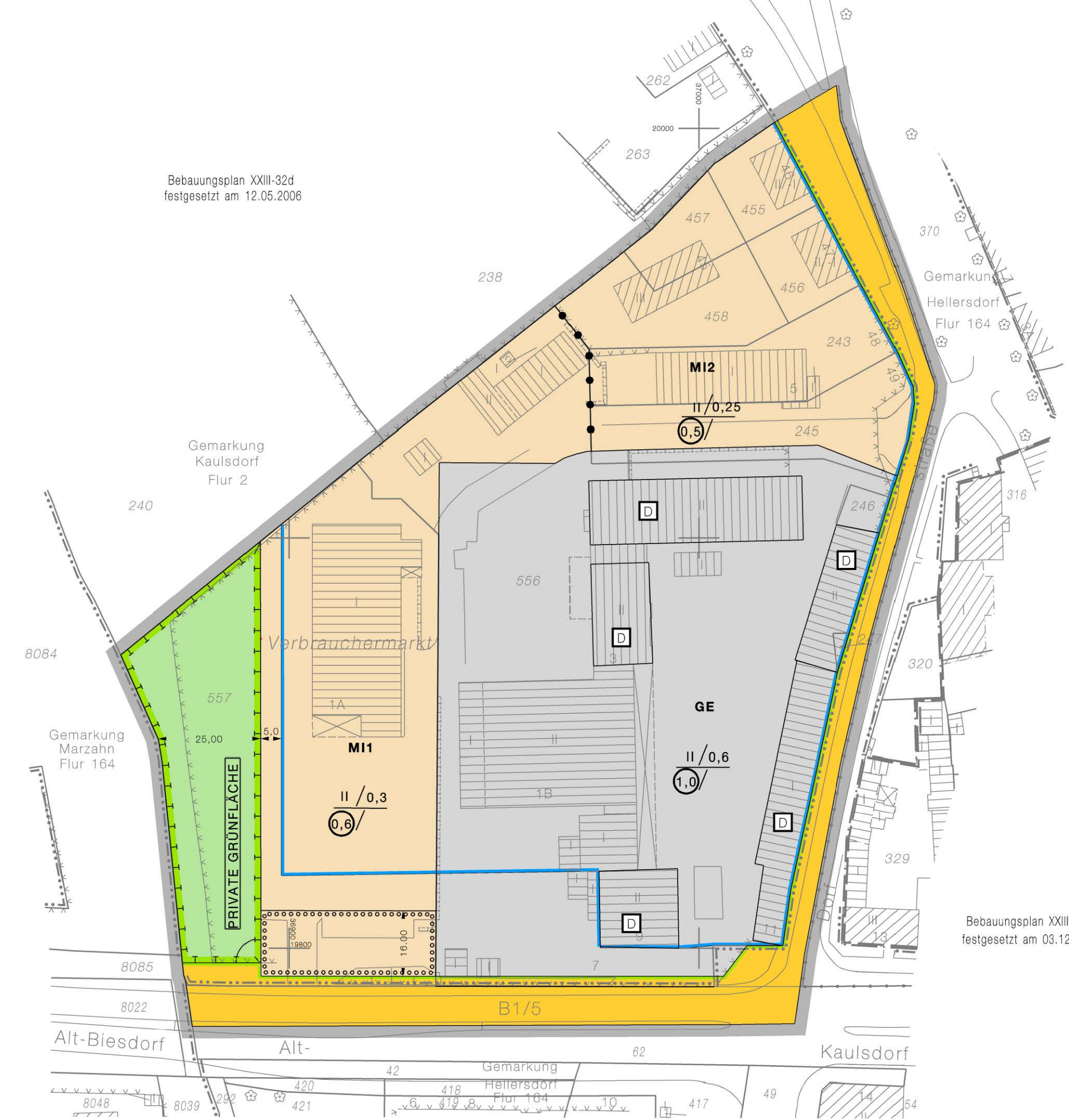
Pflanzliste

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	Carylus avellana
gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
schwarze Johannisbeere	Ribes nigra



Abzeichnung

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	0,2 BauNVO	WB	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	0,3 BauNVO	WK	Grundfläche	z.B.	GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	0,4 BauNVO	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauNVO	WB	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Dorfgebiet	0,5 BauNVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III
Mischgebiet	0,4 BauNVO	MI	Zwang	z.B.	III
Kerngebiet	0,7 BauNVO	KK	Offene Bauweise	z.B.	0
Gewerbegebiet	0,4 BauNVO	GE	Abweichende Bauweise mit Längsbeschränkungen	z.B.	0
Industriegebiet	0,9 BauNVO	GI	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	0
Sondergebiet (Erholung)	0,8 BauNVO	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	0
Sonstiges Sondergebiet	0,9 BauNVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	0
		SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	0
		UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B.	0
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (19 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	z.B.	WR	Baulinie	z.B.	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl	z.B.	ZW	Baugrenze	z.B.	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
als Höchstmaß	z.B.	0,3	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B.	(§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,3 bis 0,5	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	0
Geschossfläche	z.B.	0,5	als Höchstmaß	z.B.	TM 12,5m über Gelände
als Höchstmaß	z.B.	0,5	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	FM 31,5m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5	Flur	z.B.	OK 124,5m über NN
Baumassenzahl	z.B.	0,5	Baumasse	z.B.	OK 114,5m bis 124,5m über NN
Baumasse	z.B.	0,5	Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	OK 124,5m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	0,5	Verkehrsfelder	z.B.	0
Verkehrsfelder	z.B.	0,5	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.	0
Straßenverkehrsfelder	z.B.	0,5	Straßenbegrenzungslinie	z.B.	0
Bereich ohne Einfahrt	z.B.	0,5	Bereich ohne Ausfahrt	z.B.	0
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	z.B.	0,5	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	z.B.	0
Private Verkehrsfelder	z.B.	0,5	Öffentliche und private Grünflächen	z.B.	0
Öffentliche und private Grünflächen	z.B.	0,5	Flächen für Landwirtschaft	z.B.	0
Flächen für Landwirtschaft	z.B.	0,5	Fläche für Wald	z.B.	0
Fläche für Wald	z.B.	0,5	Wasserfläche	z.B.	0
Wasserfläche	z.B.	0,5	Anpflanzungen, Bindungen von Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	0
Anpflanzungen, Bindungen von Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	0,5	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	0
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.	0,5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	z.B.	0
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	z.B.	0,5	Sonstige Bepflanzungen	z.B.	0
Sonstige Bepflanzungen	z.B.	0,5	Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	0
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.	0,5	Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	0
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.	0,5	Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.	0
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.	0,5	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	0
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	0,5	Sichtfläche	z.B.	0
Sichtfläche	z.B.	0,5	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen	z.B.	0
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen	z.B.	0,5	Umgrünung der Flächen für Stellplätze	z.B.	0
Umgrünung der Flächen für Stellplätze	z.B.	0,5	Garagen	z.B.	0
Garagen	z.B.	0,5	Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	0
Gemeinschaftsstellplätze	z.B.	0,5	Gemeinschaftsgaragen	z.B.	0
Gemeinschaftsgaragen	z.B.	0,5	Nachrichtliche Übernahmen	z.B.	0
Nachrichtliche Übernahmen	z.B.	0,5	Naturschutzgebiete	z.B.	0
Naturschutzgebiete	z.B.	0,5	Landschaftsschutzgebiete	z.B.	0
Landschaftsschutzgebiete	z.B.	0,5	Naturdenkmal	z.B.	0
Naturdenkmal	z.B.	0,5	Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	0
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.	0,5	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	0
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	0,5	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	0
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.	0,5	Erhaltungsbereich	z.B.	0
Erhaltungsbereich	z.B.	0,5	Eintragungen als Vorschlag	z.B.	0
Eintragungen als Vorschlag	z.B.	0,5	Gebäude	z.B.	0
Gebäude	z.B.	0,5	Stellplatz	z.B.	0
Stellplatz	z.B.	0,5	Garage	z.B.	0
Garage	z.B.	0,5	Tiefgarage	z.B.	0
Tiefgarage	z.B.	0,5	Kinderspielplatz	z.B.	0
Kinderspielplatz	z.B.	0,5	Planunterlage	z.B.	0
Planunterlage	z.B.	0,5	Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	z.B.	0
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	z.B.	0,5	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B.	0
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B.	0,5	Parkhaus	z.B.	0
Parkhaus	z.B.	0,5	Unterirdisches Baugebiet (z.B. Tiefgarage)	z.B.	0
Unterirdisches Baugebiet (z.B. Tiefgarage)	z.B.	0,5	Brücke	z.B.	0
Brücke	z.B.	0,5	Gewässer	z.B.	0
Gewässer	z.B.	0,5	Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.	0
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.	0,5	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.	0
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.	0,5	Schornstein	z.B.	0
Schornstein	z.B.	0,5	Zaun, Hecke	z.B.	0
Zaun, Hecke	z.B.	0,5	Hochspannungsmast	z.B.	0
Hochspannungsmast	z.B.	0,5	Transformatorenhäuser	z.B.	0
Transformatorenhäuser	z.B.	0,5	Gebüschliche Grünland	z.B.	0
Gebüschliche Grünland	z.B.	0,5			

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-32c vom 30.06.2009 übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 17. April 2007
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Manthe 13.06.07
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Norbert Lüdtko
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 18. Juni 2007 bis einschließlich 19. Juli 2007 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 28.02.2008 und erneut am 18.12.2008 beschlossen.

Berlin, den 3. März 2008
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Weißbach
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.

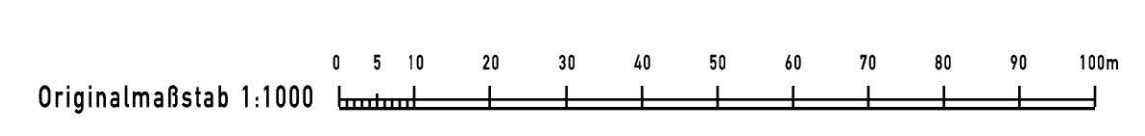
Berlin, den 30. Juni 2009
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 14. Juli 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.317 verkündet worden.

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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: April 2007