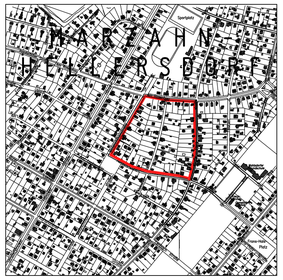
Bebauungsplan XXIII - 6f

für das Gelände zwischen der Straße Am Rosenhag,
der Florastraße, der Albrecht-Dürer-Straße,
und der Melanchthonstraße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

ÜBERSICHTSKARTE 1 : 10 000



Textliche Festsetzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.

2. Entlang der Albrecht-Dürer-Straße, des Kleeackerweges, der Straße Am Rosenhag und der Melanchthonstraße in den Flächen: ABCDA; EFHGE; IJKLI; MNSTM; und entlang des Kleeackerweges, der Straße Am Rosenhag, der Florastraße und der Albrecht-Dürer-Straße innerhalb der Flächen: ABDCA; EFGHE; IJKLI; MNPOM; QRVXQ; sind auch Doppelhäuser zulässig.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Melanchthonstraße und der östlichen Grundstücksgrenze,
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Albrecht-Dürer-Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze,
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang des Kleeackerweges 12 – 21 und der westlichen Grundstücksgrenze,
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang des Kleeackerweges 24 – 33 und der östlichen Grundstücksgrenze,
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Straße Am Rosenhag und der südlichen Grundstücksgrenze,
   - zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Florastraße und der westlichen Grundstücksgrenze,

   sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB unzulässig.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB entlang der Straße Am Rosenhag und der Melanchthonstraße in einer Grundstückstiefe von 5,00m und entlang der Albrecht-Dürer-Straße, des Kleeackerweges und der Florastraße in einer Grundstückstiefe von 4,00m jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

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

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. 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.

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

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typischen Bäume, einzurechnen.

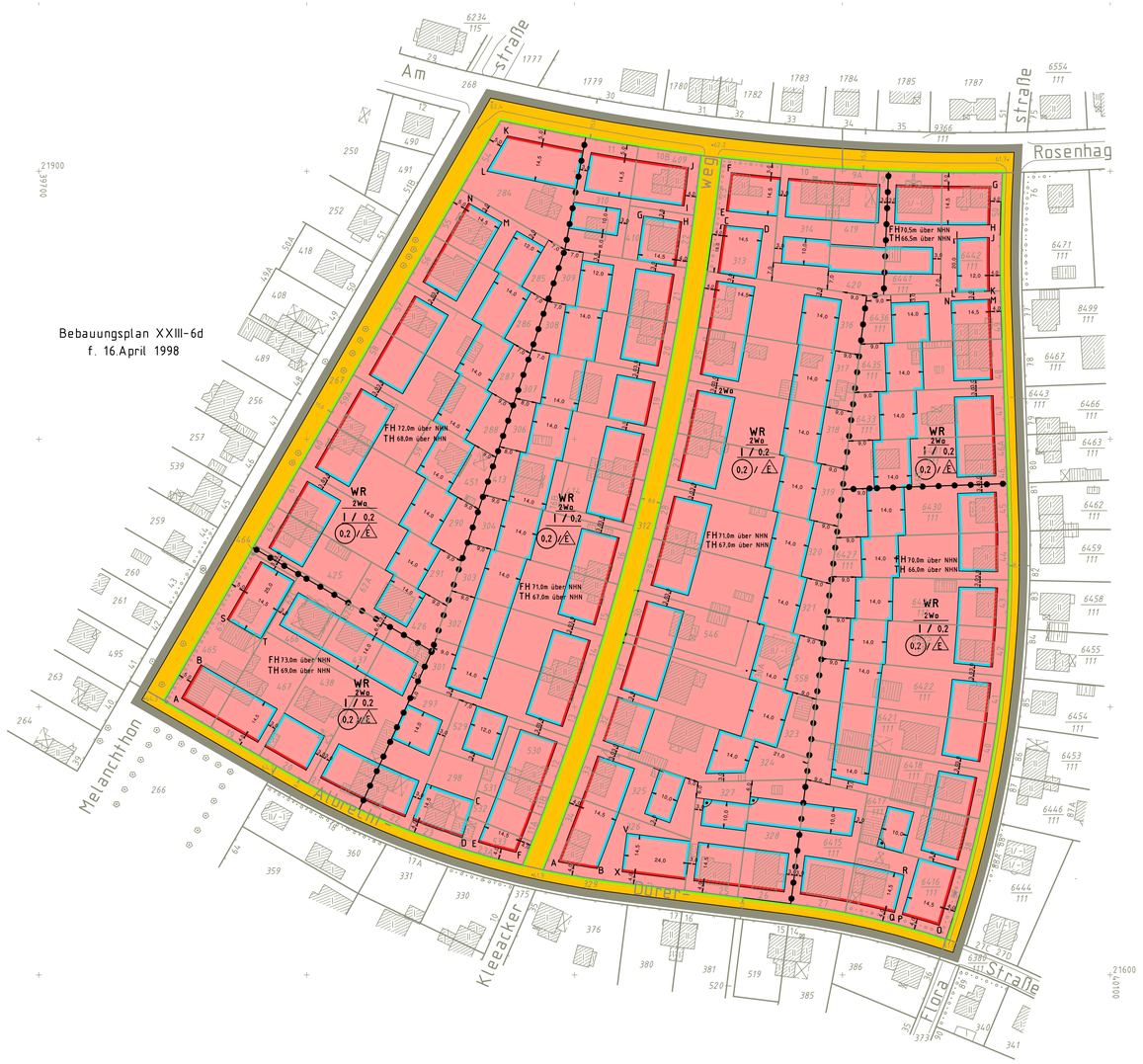
12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

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

Pflanzliste:

Birke (Betula pendula, Betula cembra)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Rotdorn (Crateagus laevigata "Pauls scarlett")
Stieleiche (Quecus robur)
Walnuß (Juglans regia)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winterlinde (Tilia cordata)



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 2Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	(0,5) bis (0,7)
Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 500m² bis GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl	z.B.	3,5
Baumasse		BM 4000m³
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 150m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	II-V
zwingend	z.B.	(II)
Offene Bauweise		O
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 Satz1 BauNVO)	
Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)	

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

als Höchstmaß: Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 13,5 m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend	z.B.	(OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
, z.B. öffentliche Parkfläche — z.B. P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen

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

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

z.B. Gasdruckregler G — 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, 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
Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung von Bäumen — Sträuchern
Sonstige Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs.1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Pflanzen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche

Arkade
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

Umgrenzung der Flächen für

Stellplätze			St
Garagen	mit Angabe der Geschosse		Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze			GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse		GGa 1
Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse		TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse		GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen			GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet — (N)
Landschaftsschutzgebiet — (L)
Naturdenkmal — ND
Geschützter Landschaftsbestandteil — LB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt — (D)
Erhaltungsbereich — (E)

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage — auch
Straßenbahn

Einfrgungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz — St
Garage — z.B. Ga 1
Tiefgarage — z.B. TGa 1
Kinderspielplatz — K

Hochhaus
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (im Aussicht genommen)

Planunterlage

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

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/3, Flur 10
Grundstücksnummer — z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

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 1990 (PlanzV) 1990 vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 11.Dezmber 2001

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

gez.Loewke — Amtsleiter Vermessungsamt
gez.Zeletzki — Amtsleiter Stadtplanungsamt

gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.01.2002 bis einschließlich 08.02.02 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.06.2002 beschlossen.

Berlin, den 15.Juli 2002
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt.Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

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 — Bezirksbürgermeister
gez.H.Niemann — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3.Mai 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 364 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-6f vom 10.4. 2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 16.10. 2005 .
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

N

Nordpfeil

Maßstab 1 : 1000

XXIII - 6f

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: November 2001

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Vervielfältigung nicht erlaubt!