

# Bebauungsplan XXIII-6m

für das Gelände zwischen der Greifswalder Straße, der Kleingartenanlage "Wacholderheide", dem Wildrosengehölz, der Wacholderheide und der Straße Am Schlehldorn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Mahlsdorf

## Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Kleinstedlungsgebiet	13 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	14 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Algemeines Wohngebiet	15 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Besonderes Wohngebiet	16 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Dorfgebiet	17 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Mischgebiet	18 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Kerngebiet	19 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Gewerbegebiet	20 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Industriegebiet	21 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Sondergebiet (Erlholung)	22 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Sonstiges Sondergebiet	23 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (19 Abs. 1 Nr. 3 BauVVO)		ZW	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl		ZG	z.B. 0,4
als Höchstmaß		ZG	z.B. 0,4
als Mindest- und Höchstmaß		ZG	z.B. 0,4
Geschossfläche		ZG	z.B. 0,4
als Höchstmaß		ZG	z.B. 0,4
als Mindest- und Höchstmaß		ZG	z.B. 0,4
Baumassenzahl		ZG	z.B. 0,4
Baumasse		ZG	z.B. 0,4
Flächen für den Gemeinbedarf		ZG	z.B. 0,4
Straßenverkehrsfläche		ZG	z.B. 0,4
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung		ZG	z.B. 0,4
Private Verkehrsfläche		ZG	z.B. 0,4
Flächen für Versorgungsanlagen		ZG	z.B. 0,4
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		ZG	z.B. 0,4
sowie für Ablagerungen		ZG	z.B. 0,4
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		ZG	z.B. 0,4
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		ZG	z.B. 0,4
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		ZG	z.B. 0,4
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern		ZG	z.B. 0,4
Umgrünung von Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		ZG	z.B. 0,4
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		ZG	z.B. 0,4
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		ZG	z.B. 0,4
Sichtfläche		ZG	z.B. 0,4
Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		ZG	z.B. 0,4
Umgrünung der Flächen für Stellplätze		ZG	z.B. 0,4
Garagen		ZG	z.B. 0,4
Gemeinschaftsstellplätze		ZG	z.B. 0,4
Gemeinschaftsgaragen		ZG	z.B. 0,4
Nachrichtliche Übernahmen		ZG	z.B. 0,4
Wasserschutzgebiete		ZG	z.B. 0,4
Landschutzgebiete		ZG	z.B. 0,4
Naturdenkmal		ZG	z.B. 0,4
Geschützter Landschaftsbestandteil		ZG	z.B. 0,4
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		ZG	z.B. 0,4
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		ZG	z.B. 0,4
Erhaltungsbereich		ZG	z.B. 0,4
Eintragungen als Vorschlag		ZG	z.B. 0,4
Gebäude		ZG	z.B. 0,4
Stallplatz		ZG	z.B. 0,4
Garage		ZG	z.B. 0,4
Tiefgarage		ZG	z.B. 0,4
Kinderspielfeld		ZG	z.B. 0,4
Planunterlage		ZG	z.B. 0,4
Wohn- oder öffentl. Gebäude		ZG	z.B. 0,4
Wirtschafts-, Industriegebäude		ZG	z.B. 0,4
Parkhaus		ZG	z.B. 0,4
Unterirdisches Bauwerk		ZG	z.B. 0,4
Brücke		ZG	z.B. 0,4
Gewässer		ZG	z.B. 0,4
Geländehöhe, Straßenhöhe		ZG	z.B. 0,4
Laubbaum, Nadelbaum		ZG	z.B. 0,4
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		ZG	z.B. 0,4
Schornstein		ZG	z.B. 0,4
Zaun, Hecke		ZG	z.B. 0,4
Hochspannungsmast		ZG	z.B. 0,4
Transformatorhaus		ZG	z.B. 0,4
Gebüschfläche, Grünland		ZG	z.B. 0,4

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-6m vom 03.03.2006 übereinstimmt.

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

Im Auftrag

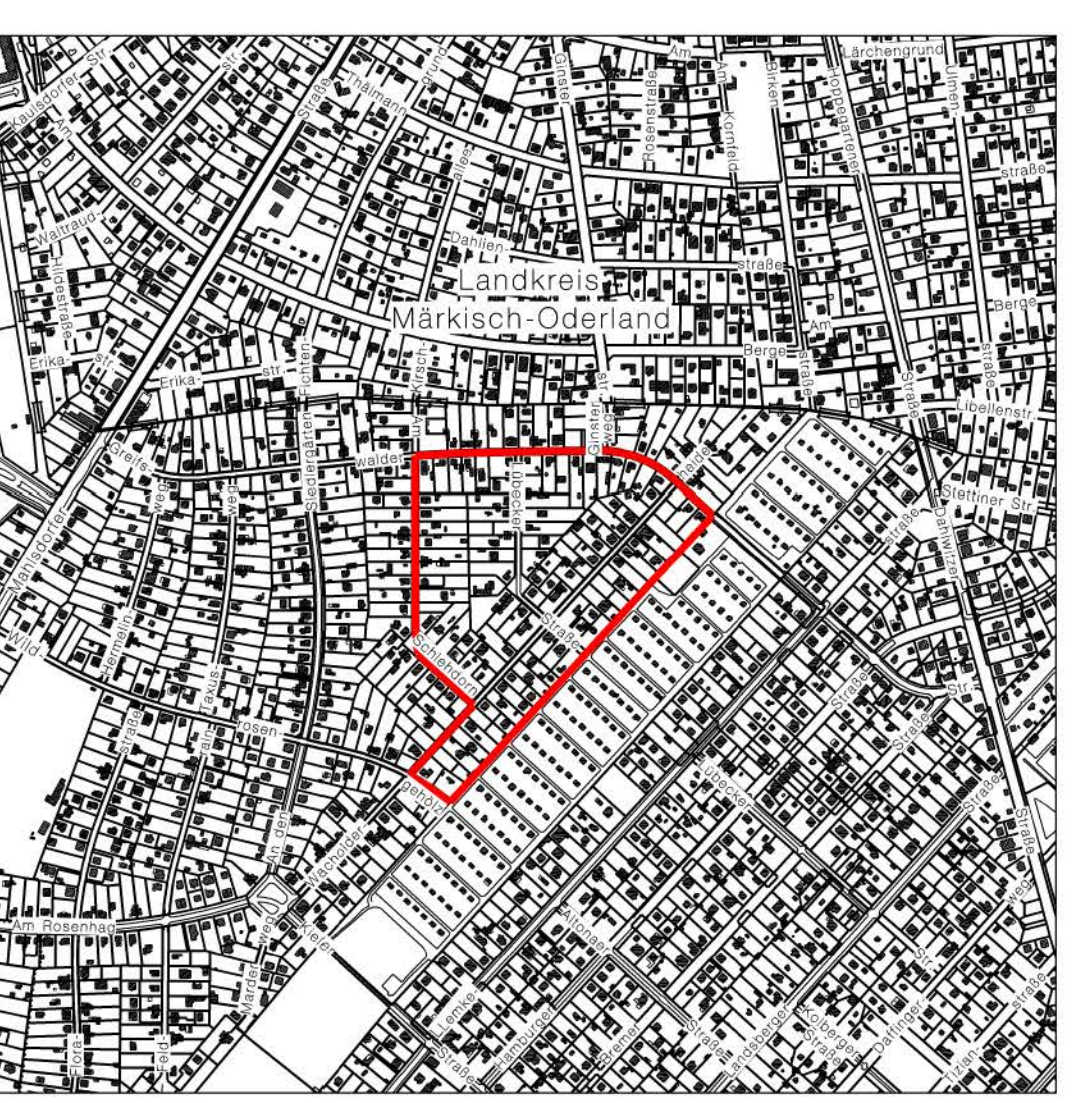
Aufgestellt: Berlin, den 8.FEBRUAR 2005  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
gez. Manthe 24.02.05  
Fachbereichsleiter Vermessung  
gez. Herrmann 24.2.05  
Fachbereichsleiter Stadtplanung  
gez. H.Niemann  
Bezirksstadtrat  
Der Bebauungsplan wurde  
in der Zeit vom 28.02.2005 bis einschließlich 31.03.2005 öffentlich ausgelegt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan  
am 22.09.2005 beschlossen.

Berlin, den 19.Oktober 2005  
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 § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den 3.März 2006  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
gez. Uwe Klett  
Bezirksbürgermeister  
Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 24.März 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.276 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.  
Vervielfältigung nicht erlaubt!

Übersichtskarte 1:10000

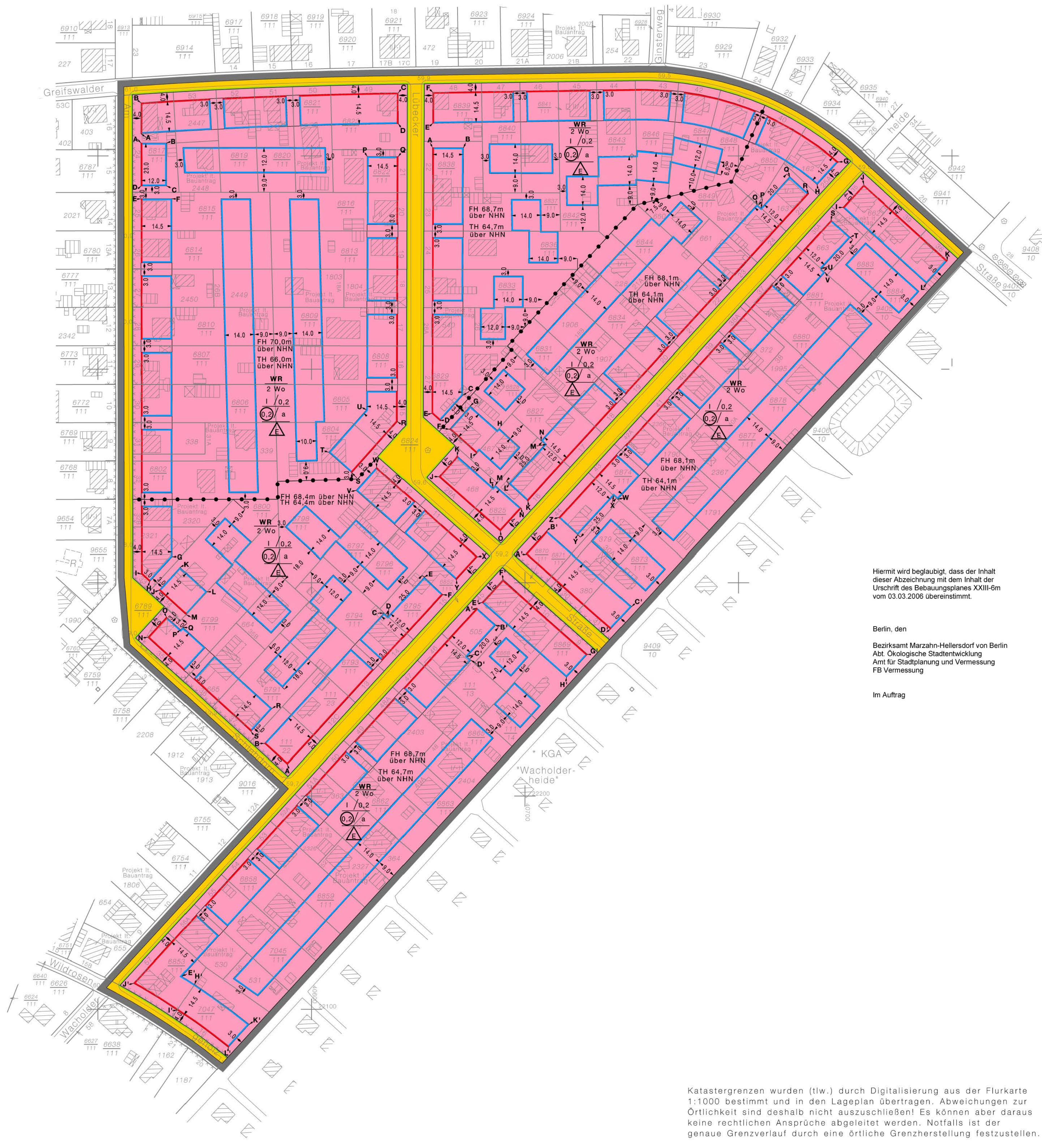


## Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.
- Entlang der Straße Am Schlehldorn in den Flächen ABCDA; EFGHE; JKLMJ; NOPQRN, entlang der Greifswalder Straße in den Flächen ABCDA; EFGHE; UKLI, entlang der Lübecker Straße in den Flächen ABCDEA; FGHI; JKLMNOJ; PQRSTU; VWXYV; A'B'C'D'A'; E'F'G'H'E'; entlang der Wacholderheide in den Flächen ABCDEFA; KLMNOPQRK; STUVWXYZ; A'B'C'D'E'H'I'J'A' und entlang des Wildrosengehölzes in der Fläche I'H'K'L'I' sind auch Doppelhäuser zulässig.
- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Am Schlehldorn 25-32, Lübecker Straße 23-26, Wacholderheide 36-43, 47-56 und der östlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Wacholderheide 13, 14, 18-23, Lübecker Straße 14-20 und der westlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Am Schlehldorn 34-36, Lübecker Straße 30-31 und der nordöstlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Greifswalder Straße 38-45, 50-53, Lübecker Straße 10-13 und der südlichen Grundstücksgrenze, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der Straße Am Schlehldorn, Wacholderheide, Wildrosengehölz, Greifswalder Straße und Lübecker Straße in einer Grundstückstiefe von 4,00 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauen eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vollverkleinerungen 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typischen Bäume, einzuzurechnen.
- 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.
- 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)
  - Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)
  - Roskastanie (Aesculus hippocastanum)
  - Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scarlett")
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Walnuss (Juglans regia)
  - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Winter-Linde (Tilia cordata)



Originalmaßstab 1:1000

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