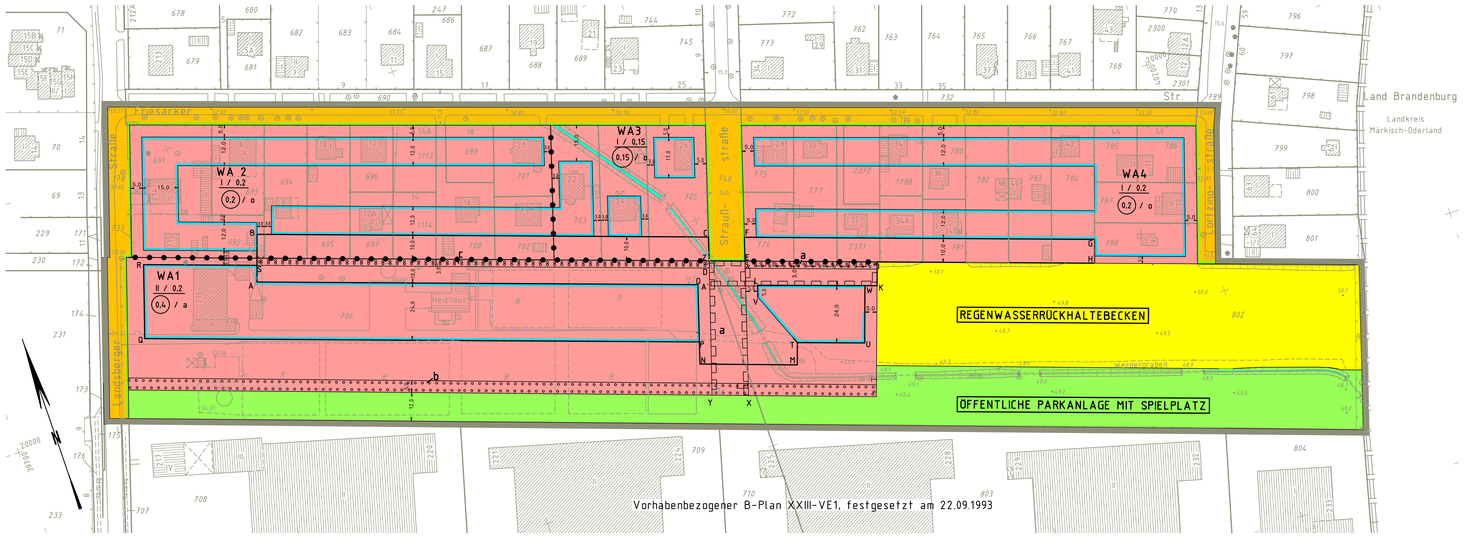
Übersichtskarte 1 : 10 000



Bebauungsplan XXIII - 8

für das Gelände zwischen Landsberger Straße, Friesacker Straße, Lortzingstraße, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lortzingstraße 64, der Landesgrenze zum Land Brandenburg und und der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Landsberger Straße 216 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

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. KLEINGÄRTEN
- Sonstiges Sondergebiet §§ 11 BauNVO — SO
  - z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen §§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB — z.B. WR 2 WE
- Geschoßflächenzahl — z.B. (0,2)
  - 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 1.000m³

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. SCHULE

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G; z.B. Trafostation — T

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Hochspannungsleitungen

Grundflächenzahl — z.B. 0,4

Grundfläche — z.B. GR 100m²

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß — z.B. (II)
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (II-V)
- zwingend — z.B. (III)

Off. Bauweise/Abweich. Bauweise m. Längenbeschränkung — a / a

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise — g

Baulinie — §§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 12,4m über Gehweg
  - Firsthöhe — z.B. FH 135m über NN
  - Oberkante — z.B. OK 135,5m über NN
- als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 119,0m bis 124,5m über NN
- zwingend — z.B. OK 124,5m über NN

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

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 Geschosse — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosse — GGa 1
  - 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. BOTL
- 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 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 — FND
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — B
- Grenze des Denkmalbereiches (Ensemble)
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragungen — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Wohn- oder öffentl. Gebäude — mit Durchfahrt und Geschossen
- Wirtschafts-, Industrie oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) — mit Geschossen
- Brücke
- Gewässer — z.B. 1,50
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Transformatorenhaus
- Gebüschfläche, Grünland
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer, Flurstücksnummer — z.B. Flur 10, 36/9, 60
- Grundstücksnummer — 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fernheizleitung
- Straßenbahngleis
- Überdachung mit/ohne Stützen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bauhutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 23.Januar1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV1990) vom 18.Dezember 1990

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan XXIII-8

1. Innerhalb der mit den Eckpunkten ABCDEFGHIKLVTMNO bezeichneten Fläche und auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf dem Grundstück Landsberger Straße 216 zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken Landsberger Straße 214/215 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
3. Innerhalb der mit den Eckpunkten RSAOPQ bezeichneten Fläche dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 66 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
4. Innerhalb der mit den Eckpunkten LWUTV bezeichneten Fläche dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 63 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
5. Innerhalb der mit den Eckpunkten RSAOPQ bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und die Höhe von 66 m über NHN nicht überschritten werden.
6. Innerhalb der mit den Eckpunkten LWUTV bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und die Höhe von 63 NHN nicht überschritten werden.
7. Innerhalb der Fläche WA 1 wird als Bauweise festgesetzt: „Baukörper dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten."
8. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem 3. Stellplatz ein einheimischer Laubbaum entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem einzelnen Grundstück pro angefangene 500 m² ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Bau entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
10. Innerhalb der Fläche b zum Anpflanzen ist eine mindestens dreireihige, heckenartige Anpflanzung mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 3 vorzunehmen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind einzuhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind nicht zulässig.
11. Das auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken zu bauende Becken ist als grünes, gedichtetes Becken auszuführen und naturnah zu gestalten.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
13. Innerhalb der Fläche EXYZE ist eine 3 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
14. Innerhalb der Fläche a + b zum Anpflanzen ist eine mindestens dreireihige, heckenartige Anpflanzung mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste 3 vorzunehmen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Wege, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
15. Die Fläche mit den Eckpunkten A', K, I, D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul Scarlett"	Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflanzliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus Arten	Apfelbäume
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche, frühblühende
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminales	Eisbeere
Prunusarten	Pflaumenbäume, Kirschbäume
Cydonia Arten	Quitten
Crataegus laevigata „Paul Scarlett"	Echer Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflanzliste 3

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Carylus avellana	Haselnuss
Cartaegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-8 vom 14.06.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 15.02.2005, 23.05.2005 und 09.09.2005.
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 4.Mai 2004

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Abt. Ökologische Stadtentwicklung

Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. i.V.Loewke 24.05.04
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Herrmann
Fachbereichsleiter Stadtplanung

gez. H.Niemann
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 26.05.04 bis einschließlich 28.6.04 öffentlich ausgelegt,
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 mit den Deckblättern vom 15.02.2005, 23.05.2005 und 09.09.2005 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.03.06 beschlossen.

Berlin, den 30.März 2006

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Abt.Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Herrmann
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 14.Juni 2006

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

gez. H.Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 643 verkündet worden.

Maßstab 1 : 1000

XXIII - 8

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: 03/2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Vervielfältigung nicht erlaubt!