

Textliche Festsetzungen:

- 1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten. Zulässig sind:
1.1. Garten-, Bau- und Möbelmärkte
1.2. Fachmärkte mit Sortimenten von Garten-, Bau- und Möbelmärkten
1.3. Wohnungen von Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsabwärttern und Betriebsleitern, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Die zulässige Verkaufsraumfläche beträgt insgesamt für die Sortimente der textlichen Festsetzung Nr. 1 20.000m².
3. Ausnahmsweise können folgende zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn sie insgesamt 10% jedoch höchstens 1.200m² der Verkaufsraumfläche nicht überschreiten:
3.1. Krafträder, Teile und Zubehör
3.2. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
3.3. Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
3.4. Textilien
3.5. Bekleidung
3.6. Schuhe und Lederwaren
3.7. Beleuchtungsartikel
3.8. Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
3.9. keramische Erzeugnisse und Glaswaren
3.10. Heimtextilien und Teppiche
3.11. Holz, Kork- und Korbbwaren
3.12. elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
3.13. Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf
3.14. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
3.15. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien
3.16. feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
3.17. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
3.18. Spielwaren
3.19. Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel. Aus dieser Unterklasse sind jedoch Sport- und Freizeitboote und Zubehör nicht zentrenrelevant.
3.20. Sonstiger Fachzelthandel
3.21. Antiquitäten und Gebrauchsgüter.

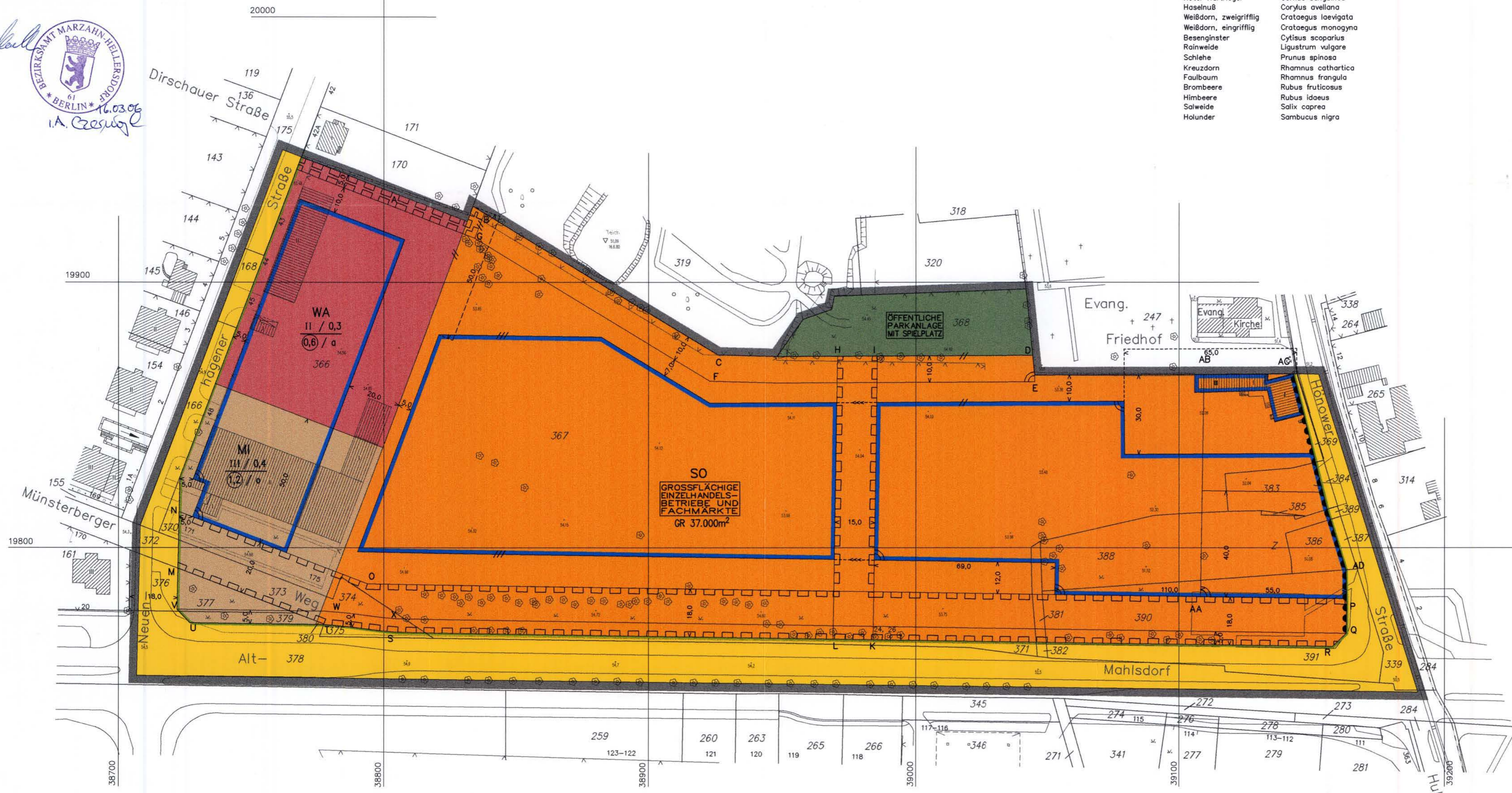
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 02. Mai 2000 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 15.11.2000 und vom 05.01.2002 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

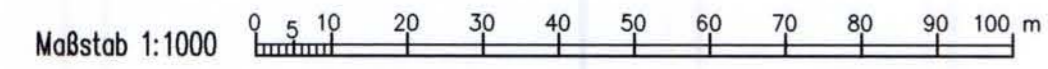
Berlin, den 11.07.03

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Vermessungssamt

Im Auftrag



Nordpfeil



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000, Stand Oktober 1999;
tlw. örtliche Messung im März 2000

- 4. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
5. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Die Fläche HIKLH ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7. Die Fläche MNOPKLMST ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmenseigentümer zu belasten.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNutzungsverordnung nicht zulässig.
9. Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 69,494m über NNH nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.
10. Im allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschos zulässig, wenn es sich dabei um ein Dachraum handelt, der ein Vollgeschos ist und wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
11. Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: Baukörper dürfen eine Länge von 20m nicht überschreiten.
12. Auf der Fläche BCDEFGB ist eine 3m hohe Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25dB zu errichten und beidseitig zu bepflanzen.
13. Innerhalb der Fläche BCDEFGB sind Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen unzulässig.
14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz sind 17 Bäume mit einem Stammumfang 18/20cm, 400m² mit Sträuchern zu pflanzen und eine Einsaat von 1500m² Wiesenfläche vorzunehmen. Diese Maßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB dem Sondergebiet anteilig an der Verkaufsraumfläche zugeordnet. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Anwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzenliste B bzw. Pflanzenliste C empfohlen.
15. Ebenenartige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten gemäß der beigefügten Pflanzenliste A empfohlen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
16. Die Fläche BCDEFGB ist eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

- 17. Die Fläche ORKLUVWXQ ist mit mindestens 35 Bäumen mit einem Stammumfang 18/20cm zu bepflanzen, so dass der Eindruck einer Allee entsteht. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzenliste A empfohlen.
18. Die Fläche HIKLH ist mit mindestens 20 Bäumen zu bepflanzen, so dass der Eindruck einer Allee entsteht. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzenliste B empfohlen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
19. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem einzelnen Grundstück je 500m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzenliste B empfohlen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. Innerhalb der Fläche Z kann ausnahmsweise die Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 71,494m über NNH zugelassen werden, wenn die zulässige Verkaufsraumfläche für die Sortimente der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht überschritten werden.
22. Innerhalb der Fläche AA, AB, AC, AD, P, AA sind ausnahmsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Tables for Pflanzenliste A, B, and C, listing botanical names and their German equivalents.

Bebauungsplan XXIII-2b

für die Grundstücke
Neuhagener Straße 43-45 und 48,
Höner Straße 7 und 9, Alt-Mahlsdorf 24 und 26
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Zeichenerklärung

Detailed legend for the site plan, including symbols for building types, parking, green spaces, and various zoning regulations.

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. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 1990) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 02. Mai 2000
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung

Vermessungssamt
gez. Linder
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt
gez. Dr. Zeletzki
Amtsleiter

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
gez. Dr. Zeletzki
Amtsleiter

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
gez. Dr. Zeletzki
Amtsleiter

Bezirksbürgermeister
gez. Dr. Klett
Bezirksstadtrat
gez. Dr. Niemann

Die Verordnungen sind am 18.03.2003 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 128 verkündet worden.

1. Deckblatt zum Bebauungsplan XXIII-2b
Aufgestellt: Berlin, den 15.11.2000
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
gez. Dr. Zeletzki
Amtsleiter

2. Deckblatt zum Bebauungsplan XXIII-2b
Aufgestellt: Berlin, den 05.01.2002
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
gez. Dr. Zeletzki
Amtsleiter

Die Betroffenen wurden gemäß §13 Abs.1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 01.12.00 bis 15.12.00 beteiligt.

Die Betroffenen wurden gemäß §13 Abs.1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 15.01.02 bis 31.01.02 beteiligt.