Planzeichenerklärung

Oberkante (Gebäude) — OK — z.B. 17.0 m ü. Erschließungsstraße
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Oberkante der Gebäude
Durchfahrt

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsfläche
Stellplätze — St

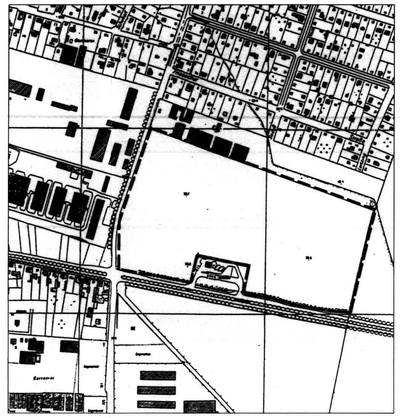
Sonstige Festsetzungen

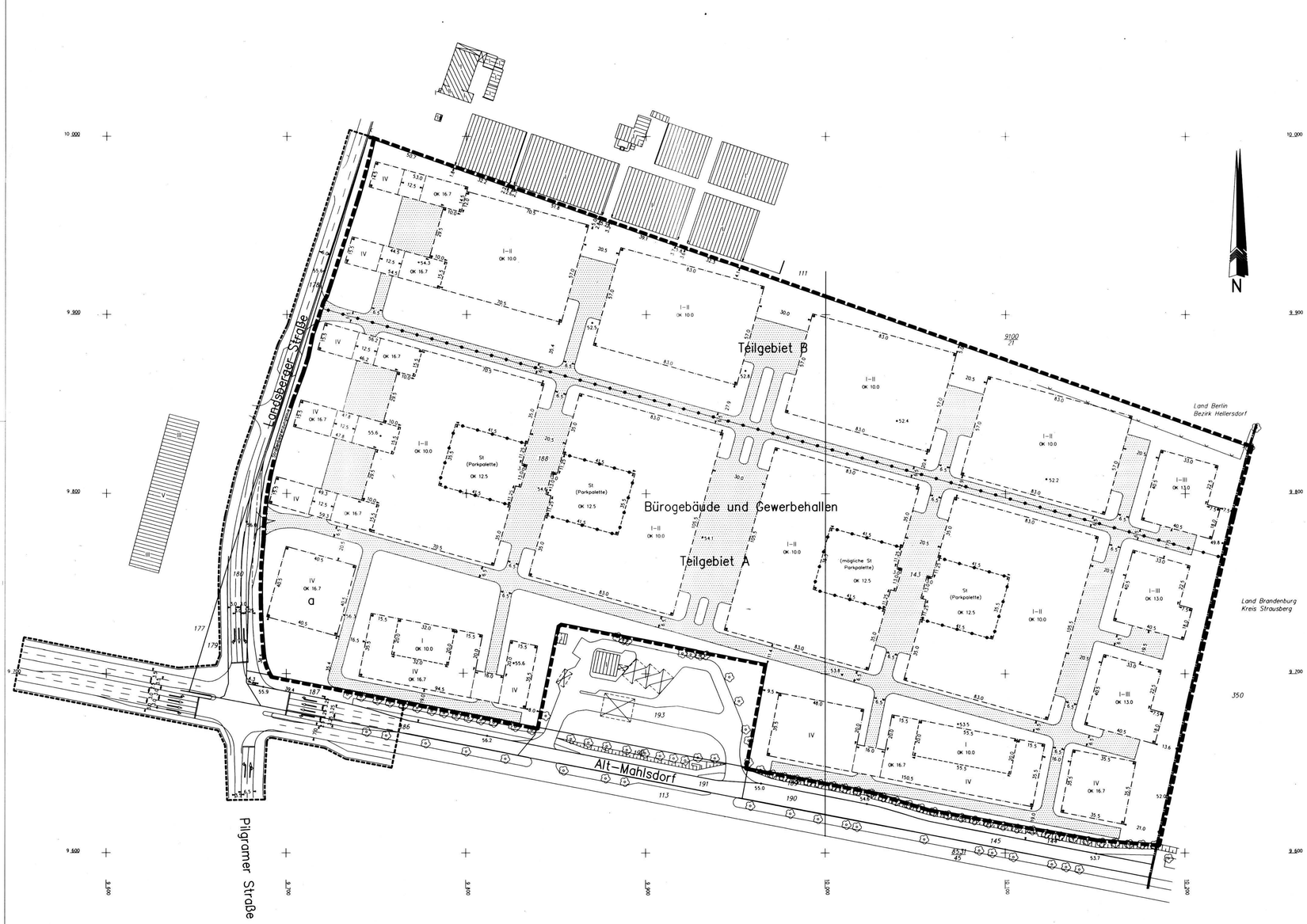
Grenze des Geltungsbereichs der öffentlichen Erschließung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Zahl der Vollgeschosse — z.B. I–II

Planunterlage

Wohngebäude
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garagen
Zaun
Gewässer —Ümpel
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN — * 61.3
Straßenbäume und geschützte Bäume
Flurstücksnummer z.B. — 105
Landesgrenze
Grundstücksgrenze

Ausschnitt aus der Stadtkarte 1:5000





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN "BÜROGEBÄUDE UND GEWERBEHALLEN"

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet analog § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Das Gewerbegebiet dient im Teilgebiet A der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Teilgebiet B sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.2. Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Speditionen, Lagerplätzen* und Vergnügungsstätten;
2. Büronutzung auf bis zu 65% der gesamten Geschoßfläche des Gebiets;
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu insgesamt 300 Betten;

1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Bildungseinrichtungen;
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 600 m^2;
3. Schank- und Speisewirtschaften;
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 130642 m^2.

2.2. Die zulässige GRZ beträgt 0.73.

2.3. Die zulässsige GFZ beträgt 1.0.

2.4. Die zulässigen Gebäudehöhen (bezogen auf die private Verkehrsfläche am Gebäudezugang) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan erfaßt.
Geringfügige Abweichungen sowie Überschreitungen um 1.5 m für technische Aufbauten sind zulässig.

2.5. Die Zahl der Geschosse ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan erfaßt. In der mit a bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind ausnahmsweise fünf Geschosse (OK 20.5) zulässig.

2.6. Unter den Gebäuden ist höchstens ein Tiefgeschoß zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen erfaßt (Baufenster).

4. Flächen für Stellplätze

4.1. Folgende Stellplätze sind mindestens herzustellen:
- 740 Stellplätze in den im Plan festgesetzten Parkpaletten oder in Tiefgaragen, die unter den Gebäuden anzuordnen sind.
- 300 Stellplätze (höchstens jedoch 320 Stellplätze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in gruppenweiser Anordnung.

4.2. Weitere Stellplätze sind nur innerhalb von Gebäuden innerhalb der Baufenster zulässig.

5. Pflanzfestsetzungen

5.1. 27% der Grundstücksfläche (=ca. 35500 m^2) sind unversiegelt auszubilden und mit Vegetation zu gestalten.

- Die als Grünflächen anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind überwiegend naturnah anzulegen und zu unterhalten. Neben Baum- und Strauchpflanzungen ist entlang der Nord- und Ostgrenze zum Wernergraben die Anlage von extensiv zu pflegenden (d.h. zweischürigen) Wiesen und die Schaffung von Krautsäumen entlang der Gehölzflächen sicher zu stellen.
- Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht sind, außer auf Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hier sind bevorzugt einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

5.2. Es sind Bäume zu pflanzen:
- 279 Stück großkronige Laubbäume als Hochstamm oder Alleebaum, Stammumfang bei Pflanzung 20–25 cm;
- 57 Stück säulenförmige Bäume, Stammumfang bei Pflanzung 20–25 cm;
- 48 Stück klein- und mittelkronige Bäume als Hochstamm, Stammumfang bei Pflanzung 18–20 cm.

5.3. Es sind Sträucher auf einer Fläche von mindestens 23500 m^2 zu pflanzen. Davon min. 20% Großsträucher.

5.4. Es ist eine extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 15000 m^2 durchzuführen.
Die Fassaden der Parkpaletten sind mit Rank- und Schlingpflanzen (Richtwert: eine Pflanze pro 2 m) zu begrünen.

5.5. Stellplätze und Erschließungsstraßen

Außenstellplätze für Pkw sowie Feuerwehrzufahrten sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Rasengittersteinen).
- Außenstellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.
- Die Erschließungsstraßen sind mit Betonsteinpflaster zu befestigen.

5.6. Einfriedungen

Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen sind ausschließlich freiwachsende Hecken zulässig. Nadelgehölzhecken, Zäune und Mauern bzw. geschlossene Elemente sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
Diese Regelungen gelten nicht hinsichtlich der Begrenzung zum südlich angrenzenden Tankstellengrundstück.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Vorhaben- und Erschließungsplanes bescheinigt

Berlin-Wedding, den 30.11.1993

Beratende Ingenieure
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dr. Ing. Walter Schwenk
Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den 31.3.1993

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

gez. Lindner, Amtsleiter — gez. Doremühl, Bezirksstadtrat — gez. Zeletzki, Amtsleiter

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in der Zeit vom 14. Dez. 1992 bis 14. Jan. 1993 öffentlich ausgelegt.

Berlin, den 1.07.1993
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

gez. Zeletzki
Amtsleiter

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A (Projektplan) und Teil B (koordinierter Erschließungsplan) ist aufgrund des § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 22.09.1993
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

gez. Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 9. November 1993 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 536 verkündet worden

Vorhaben – und Erschließungsplan

XXIII/VE1

"Büro- und Gewerbepark Berlin-Mahlsdorf"
Teil A Projektplan

für das Gelände zwischen

Alt-Mahlsdorf, Landsberger Straße und Land Brandenburg (Kreis Strausberg) in Berlin-Hellersdorf

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Vorhabenträger:
GIP Gewerbe im Park Berlin-Mahlsdorf GbR

Architekt: Arbeitsgemeinschaft Machleidt & Stepp
Meyer Bach Hebestreit Sommerer

Planunterlage:
Flurkarte 1:1000 und Stadtkarte 1:5000

Örtl. Messung von 3/91,3/92,8/92,9/92

Textliche Festsetzungen geändert nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange

AutoCAD-Bearbeitung: Schattling 113476

Beratende Ingenieure
Dr.-Ing. Walter Schwenk
Dipl.-Ing. Joachim Wanjura
1000 Berlin 65 , den 31.3.93
Nazarethkirchstraße 51
Tel. 4566066 / Fax 4558084
Die Richtigkeit bescheinigt

gez. Wanjura

Öffentl. best. Verm.-Ing.