

Übersichtskarte 1:10000

- Die Fläche GHJG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie dem Recht zur Errichtung eines Behindertenstellplatzes und von 6 Fahrradstellplätzen zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zu belasten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf der Fläche MNOP durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe und auf den Flächen für Gemeinbedarf sind pro 500 m² überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum einer großkronigen Art mit mindestens 15 m Kronendurchmesser und in der Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und pro 100 m² überbaubarer Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ebenerrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die jeweils vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist pro angefangene 5 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind die vorhandenen Sträucher einzurechnen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen sind mindestens 60 % der Dachflächen und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- An die Baugrenze darf zwischen den Punkten E und F bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin hergebaut werden.
- Bauliche Nebenanlagen auf dem Grundstück Schleizer Straße 67 sind bis zur Höhe von maximal 3 m an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 65 zwischen den Punkten K und L auf der ganzen Länge ausnahmsweise zulässig.
- Die Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zur Einleitung des überschüssigen Regenwassers in den Weidenpfluhl zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen zu belasten. Die zu belastende Fläche darf im Bereich der Leitung nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 11-107, festgesetzt am 20. Juli 2021, übereinstimmt.

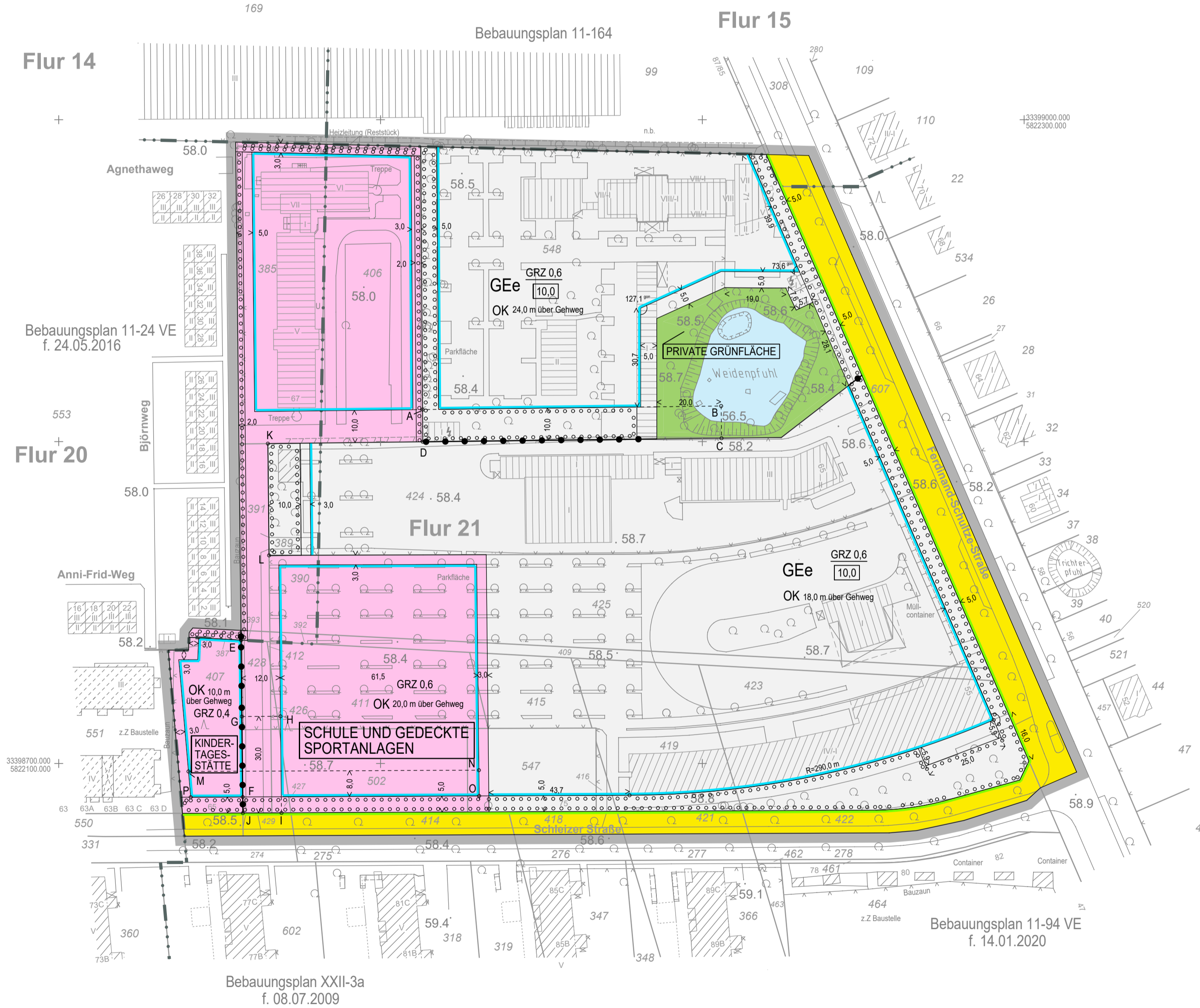
Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Bebauungsplan 11-107

für die Grundstücke
Schleizer Straße 65, 67, 75, nördlich Plauener Straße 81 C
(Flurstücke 427 und 502) und Ferdinand-Schultze-Straße 55,
65 und 71 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinwohngelände (B 2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet (B 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100m ²
Allgemeines Wohngebiet (B 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet (B 4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet (B 5 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	z.B.
Mischgebiet (B 6 BauVO)	MI	zwingend	z.B.	z.B.
Urbanes Gebiet (B 6a BauVO)	MU	Offene Bauweise	z.B.	z.B.
Kerngebiet (B 7 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Eingeschränktes Gewerbegebiet (B 8 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Industriegebiet (B 9 BauVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Geschlossene Bauweise	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Bauweise	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Baugrenze	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Trabhöhe	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Freisicht	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	Oberkante	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	zwingend	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	z.B.
Sondergebiet (Erholung) (B 10 BauVO)	SO	zwingend	z.B.	z.B.

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Öffentliche und private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor erheblichen Umweltschäden

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besondere Nutzungszwecke von Flächen

Sichtfläche

Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für

Reklame

Gärten

Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftsanlagen

Naturschutzgebiet

Landschutzgebiet

Naturschutzgebiet

Geschützter Landschaftsbestandteil

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Erhaltungsbereich

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielplatz

Öffentliches oder Wohngebäude

Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage

Parkhaus

nicht eingeregelter Wohngebäude

Tauf-, Friseur-, Oberkante Gebäude in m. N.N.

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Laubbau, Nadelbaum

Naturschutzgebiet (Laubbau-, Nadelbaum)

Schornstein

Zaun, Hecke

Hochspannungsmast

nicht bebaut

Landesgrenze (Bundesland)

Bezirksgrenze

Ortsortsgrenze

Gemeindegrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, Flurstücknummer

Grundstücknummer

Mauer, Stützmauer

Bordkante

oberirdische Versorgungsanlage

Halbweiche, Steigepfad für Treppen und Auffahrten

Die vorhandene Zeichnung enthält geodätische Platznamen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Flurstückverordnung (FlurVO) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

Aufgestellt: Berlin, den 16. September 2020

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung
Schoeps
Fachbereichsleiterin Vermessung

Hönicke
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 04.11.2020 öffentlich ausgestellt.
Die Bebauungsplanversammlung hat den Bebauungsplan am 17.06.2021 beschlossen.

Berlin, den 15. Juli 2021

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 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 20. Juli 2021

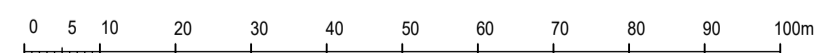
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Michael Grunst
Bezirksbürgermeister

Kevin Hönicke
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 03.09.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 962 verkündet worden.

Maßstab 1:1000



Planunterlagen: ALKIS Berlin, Stand 04.06.2019
Liegenschaftskataster aktualisiert 06/2020
sowie Messung von Oktober/November 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die redaktionellen Änderungen vom 21.05.2021 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.