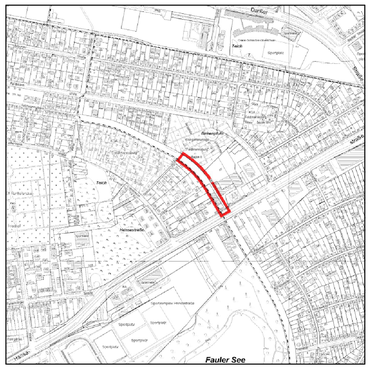


Übersichtskarte 1:10000

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes 11-28 ,
festgesetzt am 01.06.2010 , übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Bebauungsplan 11-28

für das Gelände
der ehemaligen Industriebahntrasse zwischen
Hansastraße und Straße 250 (Bezirk Pankow),
einschließlich des Grundstücks Hansastraße 203,
im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Textliche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Kraftfahrzeughandel sowie ergänzenden Nutzungen.
   Zulässig sind folgende Sortimente:
   1. Kraftwagen (Neu- und Gebrauchtwagen)
   2. Kraftwagenteile und Zubehör.

2. Im sonstigen Sondergebiet kann eine Autowerkstatt zugelassen werden, wenn diese der Zweckbestimmung untergeordnet ist und das Wohnen nicht wesentlich stört.

3. Auf der Fläche BCDEB ist im Sinne der Zweckbestimmung nur ein Lagerplatz zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zulässig, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind unzulässig.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

5. Die Fläche F zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen der nachstehenden Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Weg begleitenden Baumallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Die Fläche G zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

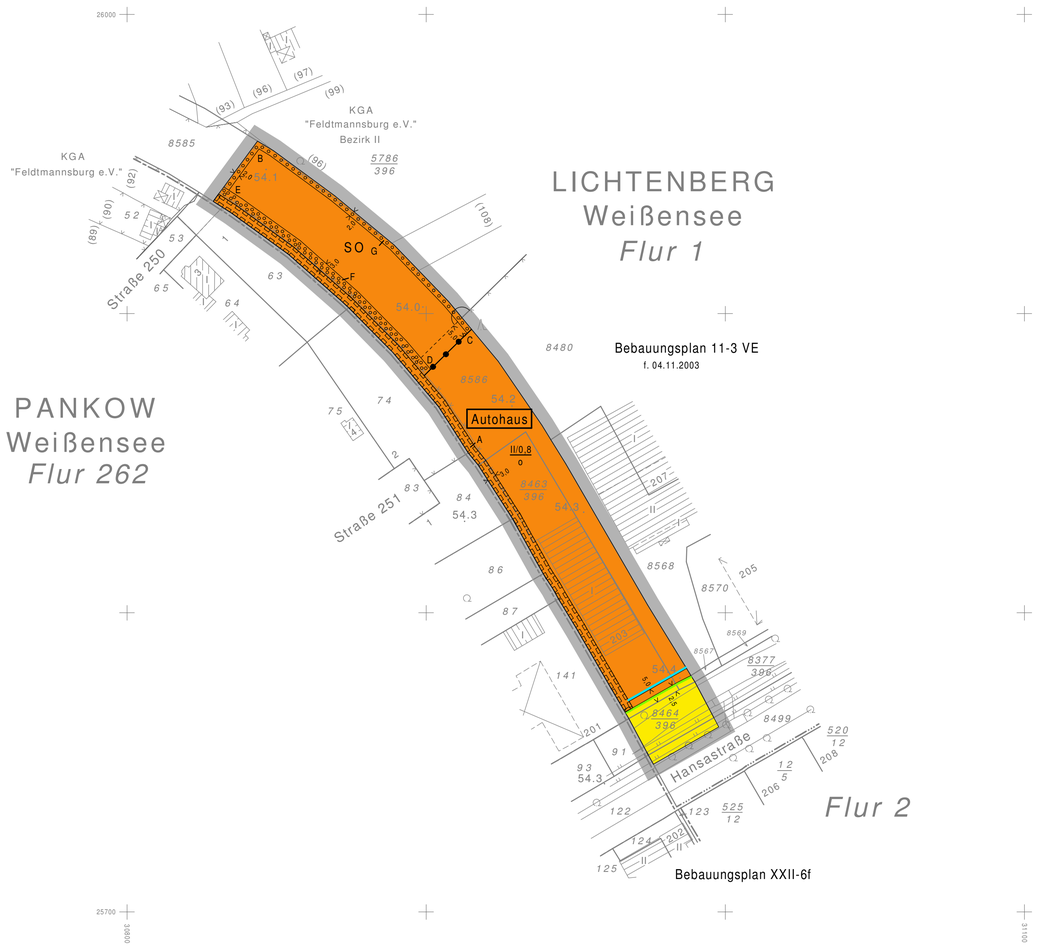
   Pflanzliste

Bäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus sp.	Resista-Ulme Regal
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Großsträucher	
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
R. rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
R.rugosa	Apfel-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. Im sonstigen Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



N

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

11-28

Planunterlage: ALK ; Stand Juni 2009
sowie Feldvergleich/ Messung Mai 2009

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die redaktionelle Änderung vom 18.05.2010
auf der Bebauungsplanurkunde wurde
in diese Abzeichnung eingearbeitet.

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. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Wo

Geschossflächenzahl
- als Höchstmaß z.B. (0.7)
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.3) bis (0.7)

Geschossfläche
- als Höchstmaß z.B. GF 500m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. 3.0

Baumasse: z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Grundfläche	z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
zwingend	z.B. (III)
Offene Bauweise	
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.3 Satz3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
  - z.B. TH 12,4m über Gehweg
  - z.B. FH 53,5m über NHN
  - z.B. OK 124,5m über NHN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m (über NHN)
- zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- z.B. öffentliche Parkfläche
- z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

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

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (im Meter über NHN) z.B. • 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für
  - 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

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet (N)
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturdenkmal (D)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (B)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Erhaltungsbereich (E)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (L)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschosszahl und Überbauung)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Zaun
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) 54,5
- Laubbaum, Nadelbaum
- nicht betretbar n.b.
- Zaun, Hecke
- Steigpfeil Treppe oder Rampe
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bord- oder Rasenkante, topografische Begrenzungslinie
- Straßenbahngleisachse

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 29. Juli 2009

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Vermessung
Schoeps
Fachbereichsleiterin Vermessung

Geisel
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung
Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde

in der Zeit vom 17.08.2009 bis einschließlich 18.09.2009 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan

am 25.02.2010 beschlossen.
Berlin, den 17.05.2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Güttler-Lindemann
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

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 01.06.2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Emmrich
Bezirksbürgermeisterin

Geisel
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.06.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 300 verkündet worden.