Bebauungsplan 11-31

für das Gelände

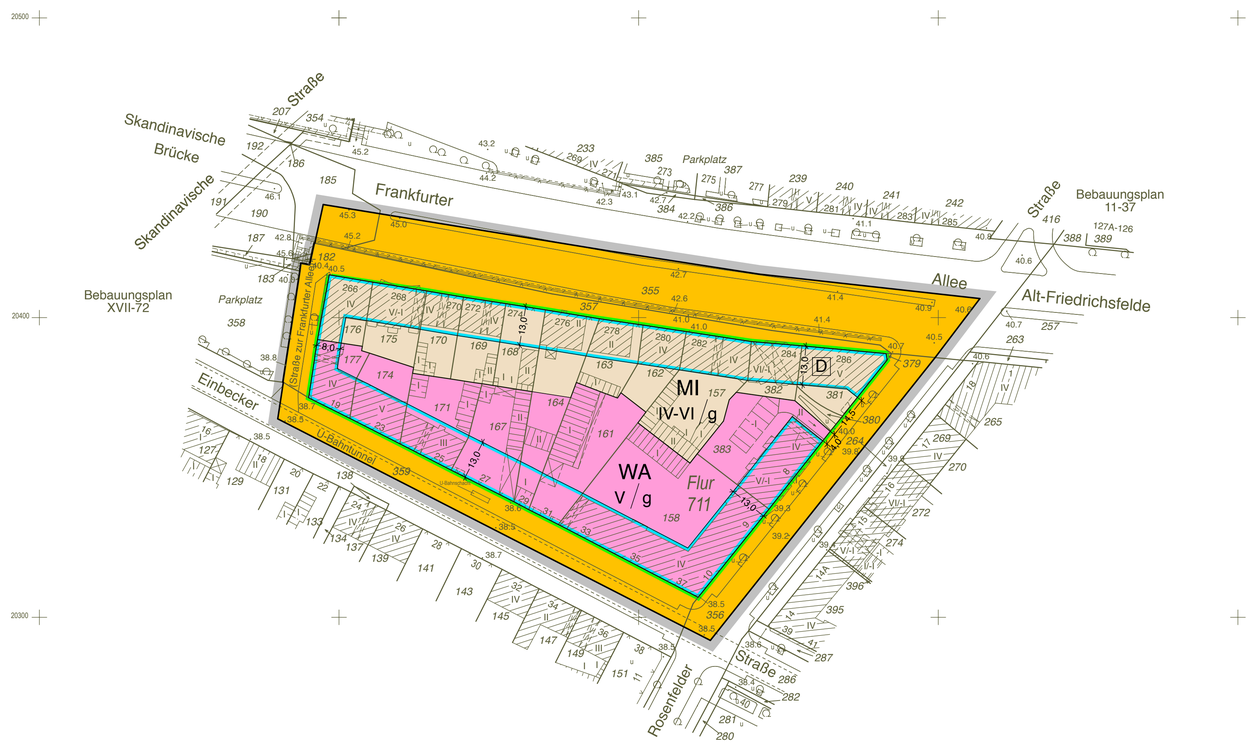
zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind Fremdwerbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
4. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Frankfurter Allee in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
5. Im allgemeinen Wohngebiet 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.
6. Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 10.09.2013 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

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.	WASSERSPORT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	z.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	WR 2 WO
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7
Geschoßfläche als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 bis 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	3,0
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³

Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	III
als Mindest- und Höchstmaß	III-V
zwingend	V
Offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	EH
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

als Höchstmaß		
Traufhöhe	z.B.	TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 53,5 m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 174,5 m über NHN
als Mindest-und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0 bis 124,5 m über NHN
zwingend	z.B.	OK 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
z.B. öffentliche Parkfläche — P
Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Bereich ohne Ein-und Ausfahrt — Straßenseite
Private Verkehrsflächen
Höhenlage Oberkante Straße — in m über NHN — z.B. 35,4

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung
Anpflanzen von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen — Sträuchern — sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
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
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Arkade
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) — z.B. 35,4
Sichtflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze — St
Garagen — mit Angabe der Geschosse — Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — mit Angabe der Geschosse — GGa 1
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Dachstellplätzen — mit Angabe der Geschosse — Ga 3St
Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosse — GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen — GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude — mit Geschossbahn und Durchfahrt und Überbauung
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Ortsteilgrenze
Parkhaus
Gemarkungsgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) — mit Geschossbahn
Flurgrenze
Brücke
Flurstücksgrenze
Gewässer — Teich
Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60, 49/3, Flur 10
Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NHN — 34,5
Grundstücksnummer — z.B. 49 A
Laubbaum, Nadelbaum
Mauer, Stützmauer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — ND
Bordkante bzw. topografische Begrenzungslinie
Schornstein
Baulinie, Baugrenze
Zaun, Hecke
Straßenbegrenzungslinie
Hochspannungsmast
oberirdische Versorgungsanlage
Steiggerüst für Treppen und Auffahrten
unbefestigte Fläche

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 (PlanV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 10.12.2008

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

Fachbereich Vermessung		Fachbereich Stadtplanung
S c h o e p s	G e i s e l	G ü t t l e r - L i n d e m a n n
Fachbereichsleiterin Vermessung	Bezirksstadtrat	Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 28.10.2010 beschlossen.

Berlin, den 04.11.2010

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
G ü t t l e r - L i n d e m a n n
Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde mit Deckblatt vom 27.09.2011 in der Zeit vom 14.11.2011 bis einschließlich 15.12.2011 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 27.09.2011 am 20.09.2012 beschlossen.

Berlin, den 10.06.2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
G ü t t l e r - L i n d e m a n n
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

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 10.09.2013

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

G e i s e l	W. N ü n t h e l
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 09.10.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 521 verkündet worden.

Bebauungsplan 11-31

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

Planunterlage: Flurkarte 1:1000, ALK, Stand: November 2008
Topographie Stand: Dezember 2007

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 27.09.2011 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die redaktionelle Änderung vom 12.06.2013 auf der Bebauungsplanurkunde wurde in diese Abzeichnung eingearbeitet.