



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XVII-7d  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin – FNP 98  
 Stand 08. Januar 2004



Maßstab 1:25000

**Bauflächen**

Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	Gemischte Baufläche, M1
Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	Gemischte Baufläche, M2
Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	Gewerbliche Baufläche
Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	Einzelhandelskonzentration
Sonderbaufläche Hauptbestimmungen (H)	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

**Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil	Hochschule und Forschung	Kultur
Hochschule und Forschung	Schule	Verwaltung
Schule	Krankenhaus	Post
Krankenhaus	Sport	Sicherheit und Ordnung

**Ver- und Entsorgungsanlagen**

Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter	Wasser	Energie
Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	Abfall, Abwasser	Betriebsbahnhof (Bahn und Bus)

**Verkehr**

Autobahn mit Anschlussstelle	Bahnfläche
Übergeordnete Hauptverkehrsstraße	U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
Tunnelanlage	Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober-/unterirdisch
Flughafen	Kleinbahn

**Freiflächen, Wasserflächen**

Grünfläche	Feld, Flur und Wiese
Parkanlage	Sport
Friedhof	Wassersport
Kleingarten	Camping
Wald	Landwirtschaftsfläche
Wasserfläche	

**Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt**  
 (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

Landschaftliche Prägung von Wohnflächen	Naturschutzgebiet
Vorranggebiet für Luftreinhaltung	Landschaftsschutzgebiet
Fluglärmschutz- / Planungszone	Wasserschutzgebiet
Siedlungsbeschränkungszone	Wellkulturerbe
Schadstoffbelastete Böden	

**Textliche Festsetzungen**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach S 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen im Sinne von S 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 bis zu 20 von Hundert überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in S 9 Abs. 1 des Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindesten 0,60 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von S 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Entlang der Hauptstraße muss bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zu dieser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein.
- 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. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 kann zwischen den Punkten A1 und A2, A3 und A4, A5 und A6, A7 und A8, A9 und A10 sowie A11 und A12 oberhalb einer Höhe von 2,0 m über Gehweg ein Vortreten von bis zu 3,5 m breiten Balkonen und Erkeren vor die Baugrenze um bis zu 1,2 m und ein Vortreten von bis zu 2,0 m breiten offenen Treppen um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.

**Hinweise:**

- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Anfallendes Regenwasser ist zu bewirtschaften, dass es – soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird – durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 0,30 m Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.
- Für alle Neubauvorhaben gelten Gestaltungsregeln, zu deren Einhaltung sich die Grundstückseigentümer in den Grundstückskaufverträgen verpflichten müssen.

**Abzeichnung**

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 14.12.2006 übereinstimmt.

Berlin, den

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung  
 Amt für Plänen und Vermessen  
 Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

**Bebauungsplan XVII-7d-1**

für das Gebiet zwischen Hauptstraße, Alice- und Hella-Hirsch-Ring (nordwestlicher Abschnitt), der Straße An der Bucht, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße 51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice- und Hella-Hirsch-Ringes, der Lina-Morgenstern- und der Clara-Grünwald-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

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

Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. II
Geschossfläche als Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	z.B. 9,23 (Abz. 5a S. 1 BauVO)
Strassenverkehrsfläche	Verkehrsfächen	Baugrenze	z.B. III
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Strassenbegrenzungslinie	
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung		Sonstige Festsetzungen	
		Umgebung von Flächen für Tiefgaragen	z.B. Angabe der Deckenart
Wohn- oder Öffentliches Gebäude		Planunterlage	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Landschaftsgränze (Bundesland)	
Parkhaus		Bezirksgränze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Ortsgränze	
Überdachung		Gemarkungsgränze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 62/10/10
Bleichung		Grundstücksnummer	z.B. 1000
Laubbäum, Nadelbaum		Mauer, Stützmauer	z.B. 1000
Zaun, Hecke		Bordante, topografische Begrenzungslinie	
Hochspannungsmast		Naturschutzgebiet	
		Strassenbegrenzungslinie	
		Oberirdische Versorgungsleitung	

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.



Bebauungsplan XVII-5b festgesetzt und verkündet im GVBl. am 23.12.2000

Bebauungsplan XVII-7d festgesetzt und verkündet im GVBl. am 27.04.2004

Bebauungsplan XVII-7e festgesetzt und verkündet im GVBl. am 07.01.2005

Maßstab 1 : 1000

Planunterlagen: Flurkarte 1:1000 (ALK) Stand: Juli 2006  
 Aktualisierung Topografie Stand: Juni 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 14.12.2006  
**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung, Baun, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Vermessung      Amt für Plänen und Vermessen      Fachbereich Stadtplanung

**Kendziorra**      **Geisel**      **Güttler-Lindemann**  
 Fachbereichsleiter Vermessung      Bezirksstadtrat      Leiter des Amtes Plänen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.02.2007 bis einschließlich 19.03.2007 öffentlich ausgelegt.  
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan

am 20.09.2007 beschlossen.  
 Berlin, den 17.10.2007

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung, Baun, Umwelt und Verkehr  
 Amt für Plänen und Vermessen

**Güttler-Lindemann**  
 Leiter des Amtes für Plänen und Vermessen

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
 Berlin, den 14.10.2008

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**

**Emmrich**      **Geisel**  
 Bezirksbürgermeisterin      Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 08.11.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 373 verkündet worden.