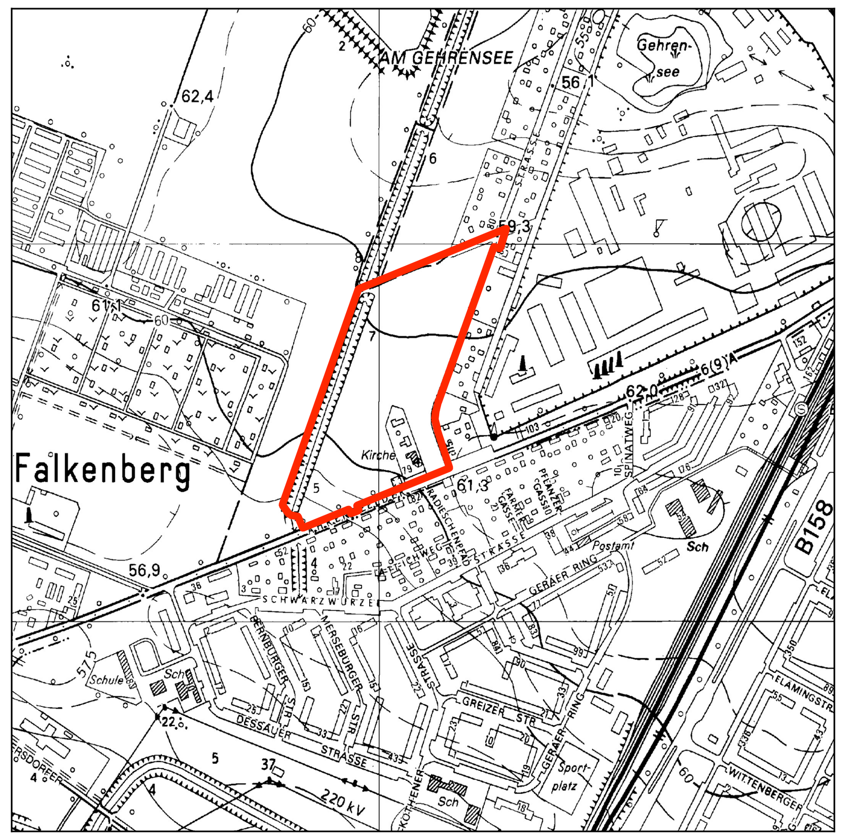
Bebauungsplan XXII-33

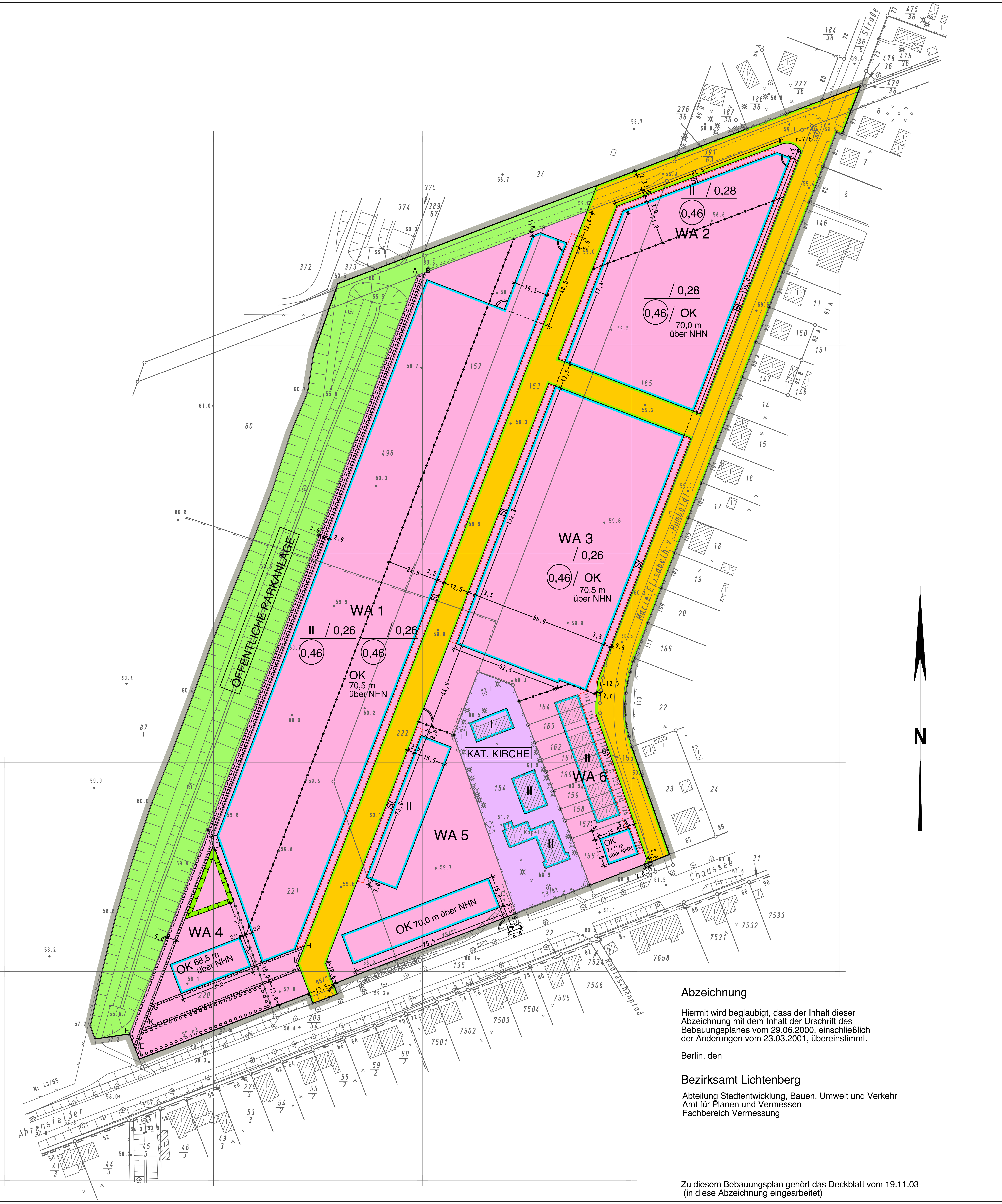
für das Gelände
zwischen einem Abschnitt der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Straße,
einer gedachten Linie in Höhe der südlichen Grenze des
Grundstückes Ahrensfelder Chaussee 79/81, dem Millionengraben
sowie der nördlichen Begrenzung des Feldweges zwischen
Millionengraben und der Marie-Elisabeth-von-Humboldt-Str. Nr. 80

im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Falkenberg

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Es sind mindestens 25 Bäume und mindestens 650 Sträucher zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind mindestens fünf hochwachsende, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
   Bei der Ermittlung der im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu pflanzenden Bäume sind die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen zu pflanzenden Bäume nicht anzurechnen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 sind Dachflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Kleingewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 150 m2 anzulegen und zu erhalten.
6. Die Flächen mit den Bezeichnungen ABCDEFA und GHIJKG sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
   Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.
   Auf der Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFA sind Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 154 sind Bestandteile eines Denkmalbereichs (Ensemble) im Sinne des § 2 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 , geändert durch Art. II Nr. 1 u. 2 d. Ges. v. 4. Juli 1997 u. Art. IV d. Ges. v. 17. Mai1999 in Verbindung mit der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln.

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 SO, z.B. KLINIKGEBIET
- 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. 0,5 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 (III)
- Offene Bauweise o
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 124,5 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. SCHULE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt — Straßenseite
- 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 G, z.B. Trafostation T

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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung
- Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von
  - Naturschutzgebieten
  - Landschaftsschutzgebieten
  - flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal N.D
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND, ND, Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 96/9 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 29.6.2000

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Umwelt / Bauwesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Hornickel	Berning-Cziszkus	Horth
Stv. Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Stv. Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 24.7.00 bis einschließlich 24.8.00 öffentlich ausgelegt .
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.5.01 beschlossen.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 19.11.03 am 18.2.04 beschlossen.

Berlin, den 17.5.01

Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Umwelt / Bauwesen
Stadtplanungsamt

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

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 7.7.04

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Christina Emmrich	K. Lompscher
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 5.8.04 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 302 verkündet worden

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 29.06.2000, einschließlich der Änderungen vom 23.03.2001, übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 19.11.03 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Bebauungsplan XXII-33

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

Planunterlage: Flurkarte 1:1000
Stand: März 2000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis