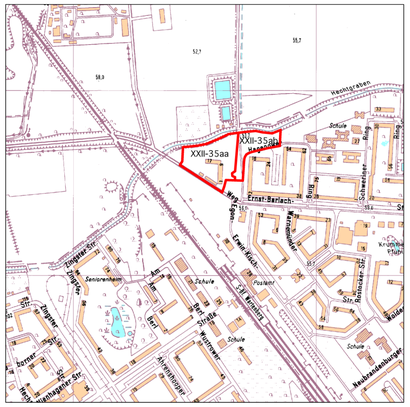
Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:10000

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen für Stellplätze.

2. Auf den Flächen A und B ist jeweils ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig mit hochwachsenden Sträuchern und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

3. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind mindestens 7 hochwachsende Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die auf den Flächen St 3 und St 4 zu pflanzenden Bäume sind nicht einzurechnen.

4. Auf den Flächen mit den Bezeichnungen St 1, St 2, St 3 und St 4 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
   Auf der Fläche St 1 sind 4 hochwachsende Bäume zu pflanzen.
   Auf der Fläche St 2 sind 3 hochwachsende Bäume zu pflanzen.
   Auf der Fläche St 3 sind 5 hochwachsende Bäume zu pflanzen.
   Auf der Fläche St 4 sind 4 hochwachsende Bäume zu pflanzen.
   Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

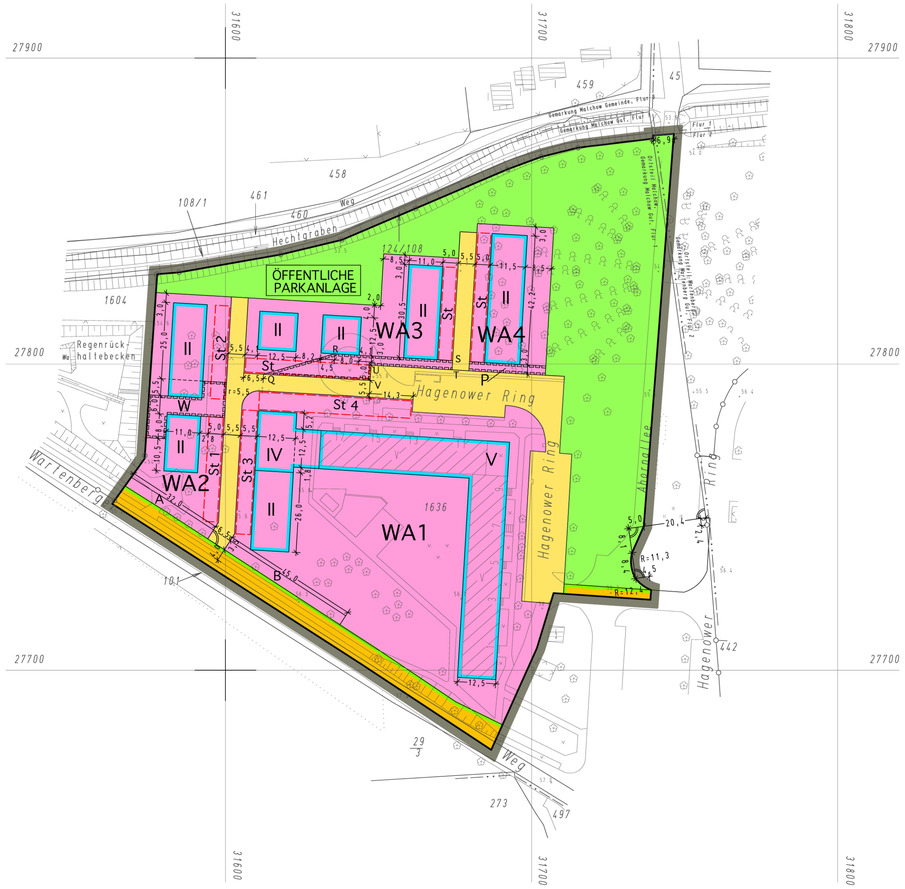
5. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den privaten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 4 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7. Die Flächen P, QRSTUVQ und W sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Anpflanzungen dürfen nur flachwurzelnd sein, sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.

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

Hinweis:
Bei der Anwendung der betreffenden Festsetzungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzenliste empfohlen.



N

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

Bebauungsplan XXII-35aa

Planunterlage: Flurkarte 1:1000, ÖbVI R. Pieczak Stand: März 1999
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Computerkartographie: PLK Städtebau

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 14.01.2005 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis vom 26.04.1999

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 01.04.1999 übereinstimmt

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg

Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

im Auftrag

Bebauungsplan XXII-35aa

für das Gelände
zwischen dem Hechtgraben, der Ahornallee, dem Verlauf des Hagenower Rings, dem Wartenberger Weg und dem Regenrückhaltebecken

im Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

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. WO / 2 WO

Geschoßflächenzahl z.B.
als Höchstmaß (I)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (II - III)

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

Baumassenzahl z.B. 7,5
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 (II - V)
zwingend (IV)

Offene Bauweise
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 Gelweg
Firsthöhe z.B. FH 57,5 m über NN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 bis 124,5 m über NN
zwingend z.B. OK 124,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGANGERBEREICH
Private Verkehrsflächen

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

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

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa
Gemeinschaftsanlagen GAnl
Besonderer Nutzungszweck von Flächen: 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 N
Landschaftsschutzgebieten L
flächenhaften Naturdenkmalen N
Naturdenkmal ND
Baudenkmal BD
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
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K
Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Kuntige 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 NN 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 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 01.04.1999

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Kendziorra	Berning-Cziszkus	Güttler-Lindemann
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 26.4.99 bis einschließlich 26.5.99 öffentlich ausgelegt .
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Plan am 16.3.2005 beschlossen.

Berlin, den 14.11.2000

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

Güttler-Lindemann
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden

Berlin, den 19.7.2005

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Emmrich	K. Lompscher
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 29.7.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 417 verkündet worden