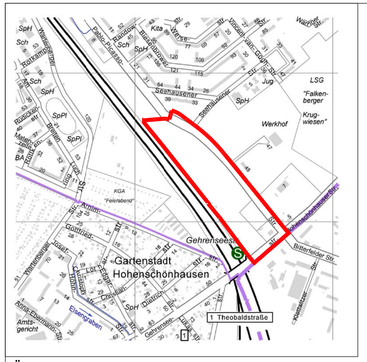
Bebauungsplan XXII-38

für eine Teilfläche des Geländes zwischen
Pablo-Picasso-Straße, Bezirksgrenze an der Gehrenseestraße
und Bahnaußenring sowie für einen Abschnitt der
Pablo-Picasso-Straße zwischen Seehausener Straße
und Gehrenseestraße
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen



Übersichtskarte M 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb der in Satz 1 bezeichneten Art zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Innerhalb der Fläche ABCDEF ..A gilt die Festsetzung auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

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

6. Zufahrten zu den Grundstücken von der Gehrenseestraße sind nur innerhalb der Fläche GHJK ..G zulässig.

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L...M ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

9. In den Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

10. Die fensterlosen Außenwandflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

11. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

12. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen 1, 2, 3 und NOP ..N dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.

Hinweise:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Tabellen mit den Abmessungen der Schutzzonen für die Spannungsfelder der Hochspannungsfreileitungen befinden sich im Anhang zum Begründungstext.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 12. Januar 2006 übereinstimmt.

Berlin, den

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

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. WE 2 Wo
- Geschossflächenzahl — z.B. 0,5 bis 0,7
  - als Höchstmaß — z.B. 0,7
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. 0,5 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
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen 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 (mit Angabe der Geschosse) — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung von: Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Gebäu. in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur teilweise verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in 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 — NSG
- Landschaftsschutzgebiet — LSG
- Naturdenkmal — ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil — LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt — auch D
- Erhaltungsbereich
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage — Ga 1
- Brücke — TGa
- Tiefgarage — K
- Kindersportplatz

Hochstraße, Tiefstraße, Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschosszahl)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer — Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) — 34.5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laubbaum-, Nadelbaum) — N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Leitung

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer — z.B. 60/6, Flur 10
- Grundstücksnummer — z.B. 40A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante, topografische Begrenzungslinie
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 12. Januar 2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Fachbereich Vermessung		Fachbereich Stadtplanung
Kendziorra	K. Lompscher	Güttler-Lindemann
Fachbereichsleiter Vermessung	Bezirksstadträtin	Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.01.2006 bis einschließlich 01.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 15.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 23.03.2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
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 16.05.2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Emmrich
Bezirksbürgermeisterin

K. Lompscher
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 3. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 472 verkündet worden.

XXII-38

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Flurkarte ALK 1 : 1 000 Stand: November 2005
Topographie Stand: November 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 08. Mai 2006
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)