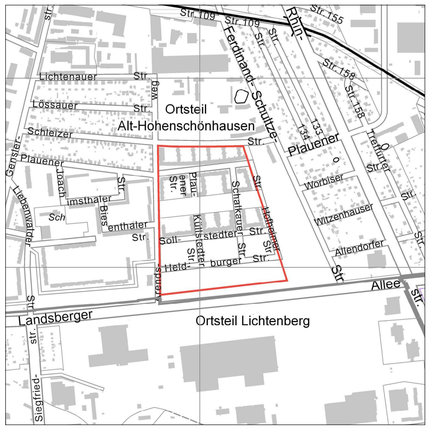
Bebauungsplan XXII-3a

für die Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Straße 1/45

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Geschossfläche von jeweils 20 % der zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig.
2. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss auf den Flächen A-A1-A2-A3-A im Kerngebiet MK 1.2, B-B1-B2-B3-B im Kerngebiet MK 1.3, H-H1-H2-H3-H im Kerngebiet MK 2.2 und G-G1-G2-G3-G im Kerngebiet MK 2.3 zulässig.
3. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Balkone, Loggien, Erker, Veranden, Terrassen und architektonische Gliederungen bis zu den Linien zur Umgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für eingeschossige Garagen ausgewiesenen Flächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 bezeichneten Flächen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Müllplätze, notwendige Wege und Zufahrten sowie Kinderspielplätze.
6. In den allgemeinen Wohngebieten sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Bäume sind nicht einzurechnen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten 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 die in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 bezeichneten Flächen.
8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
9. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten C - D - E , F - G, H - J - K und L - M - N - O - P - Q zugleich Straßenbegrenzungslinie.
10. Die Flächen mit den Bezeichnungen R, S, T und U sowie die Flächen mit den Bezeichnungen C-D-E-E1-D1-C1-C, K-K1-J1-J-K, M-M1-L1-L-M, O-O1-N1-N-O und Q-Q1-P1-P-Q sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
11. Die Flächen mit den Bezeichnungen Küllstedter Straße und Sollstedter Straße sowie die Fläche mit der Bezeichnung W-W1-W2-W3-W sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 2,0 m und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
12. Die Flächen mit den Bezeichnungen F-F1-F2-F3-F, F4-F5-F6-F7-F4, Z-Z1-Z2-Z3-Z und Z4-Z5-Z6-Z7-Z4 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 03.09.2008 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Maßstab 1 : 1000

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

Planunterlage: Flurkarte 1:1000 (ALK), Stand Juni 2008
Topographie Stand Januar 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XXII-3a

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-94 VE vom 20.09.2018 (Verordnung vom 14.01.2020 - GVBl. S. 26) - teilweise - ersetzt.

Berlin, den 11.03.2020 Im Auftrag
Güttler-Lindemann

Nebenzeichnungen

Nebenzeichnung 1: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 3: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 4: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 5: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 6: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 7: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.-VI. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 8: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte II.Vollgeschoss

Nebenzeichnung 9: Baugrenzen für das zwingend festgesetzte III. - VI. Vollgeschoss

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 (§ 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; z.B. GR 100 m²
- Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß III; als Mindest- und Höchstmaß III-V; zwingend V
- Offene Bauweise: o; nur Einzelhäuser zulässig ED; nur Doppelhäuser zulässig hD; nur Hausgruppen zulässig hG; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED/hD
- 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 z.B. TH 12,4 m über Gehweg; Traufhöhe z.B. TH; 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. JUGENDFREIZEITHEIM
- 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)

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

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

- 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für: Stellplätze St; Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1; Gemeinschaftsstellplätze Gst; Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 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 LB
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt E
- Erhaltungsbereich E
- 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 z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 34,5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbahnhaltestelle

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 03.09.2008

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

Fachbereich Vermessung: Kendziorra, Fachbereichsleiter Vermessung
Fachbereich Stadtplanung: Geisel, Bezirksstadtrat; Güttler-Lindemann, Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.09.2008 bis einschließlich 22.10.2008 öffentlich ausgelegt .

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22.01.2009 sowie am 25.06.2009 beschlossen.

Berlin, den 28.01.2009 / 06.07.2009

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
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 08.07.2009

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Emmrich, Bezirksbürgermeisterin
Geisel, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.07.2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 326 verkündet worden.