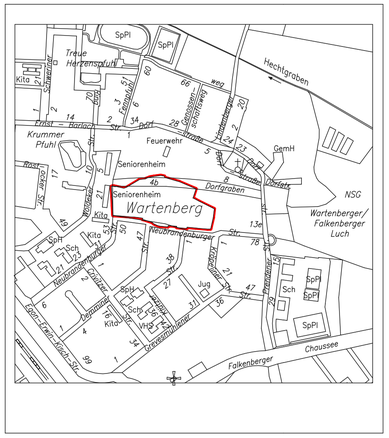
Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

3. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der mit WA1 bezeichneten Baugebiete ist in den Vollgeschossen insgesamt eine Geschossfläche von 9300m² zulässig.

4. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die standortgerecht bepflanzt sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

6. Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonverbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind ausgenommen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- oder Laubbäume einzurechnen.

9. Auf den Flächen CDEFC im allgemeinen Wohngebiet sind in den Dachflächen Gauben, Zwerchhäuser und Dachflächenfenster nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Das Grundstück Dorfstraße 4b ist Teil des Denkmalbereichs (Ensemble) "Dorfstraße (Wartenberg) 1- 21, 23, 28- 34" nach Denkmalliste 1997 (ABl. Nr. 23 vom 29.05.1997).

Hinweis

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Dorf Wartenberg vom 7. Oktober 1993 (GVBl Nr. 60).

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

Planunterlage: Flurkarte 1:1000
Stand: Dezember 2000

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom: 27.Mai 2002 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 04. Dezember 2000 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII- VE 4

für das Gelände zwischen dem Dorfgraben, den Grundstücken Dorfstraße 8, Dorfstraße 13e, der Neubrandenburger Straße und dem Seniorenheim Woldegker Straße 21 (Gut Wartenberg)

im Bezirk Lichtenberg

Ortsteil Wartenberg

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.	KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B.	WR 2Wo
Geschoßflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	0,5
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 1,0
Geschoßfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl	z.B.	1,0
Baumasse	z.B.	BM 4000m³

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen	z.B.	SCHULE
Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
z.B. öffentliche Parkfläche		
	z.B.	Fuß- und Radweg
Private Verkehrsflächen		

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

	z.B.	GASWERK
z.B. Gasdruckregler	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
Anpflanzen
Bäume
Sonstige Bepflanzungen
Sträucher
Sichtflächen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen 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 3 St
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

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. III
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig E
Nur Doppelhäuser zulässig D
Nur Hausgruppen zulässig H
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig ED
Geschlossene Bauweise g
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4m 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 116,0m - 124,5m über NHN
zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Flächen für Sport und Spielanlagen

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

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

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung
Bäume
Sonstige Bepflanzungen
Sträucher

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (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 erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten NSG
Landschaftsschutzgebieten LSG
flächenhaften Naturdenkmalen ND
Naturdenkmal ND
Baudenkmal D

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSG
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Strassenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl		Grenze von Berlin
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl	V	Bezirksgrenze
Offene Garage		Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk	(U)	Gemarkungsgrenze
Brücke		Flurgrenze
Gewässer	Teich	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN	145	Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49; 96/9 60
Straßenbaum oder geschützter Baum		Mauer
Naturdenkmal	ND ND	Zaun, Hecke
		Oberirdische Versorgungsanlage
	Findl	Baulinie, Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen 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.

Vorhabenträger: NILEG, Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH
Walter-Gieseking-Straße 6 , 30159 Hannover

Aufgestellt: Berlin, den 4. Dezember 2000

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

Vermessungsamt
Kendziorra
Amtsleiter

Berning-Cziszkus
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Güttler-Lindemann
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.12.2000 bis einschließlich 31.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 21.03.2001 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit dem Deckblatt vom: 27.05.2002 am 19.06.2002 beschlossen.

Berlin, den 28. Juni 2002

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung/ Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung
Güttler-Lindemann
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des §12 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1 und §6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 4. Juli 2002

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Dr. Friedersdorff
Bezirksbürgermeister

K. Lompscher
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 20.07.2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.193 verkündet worden.