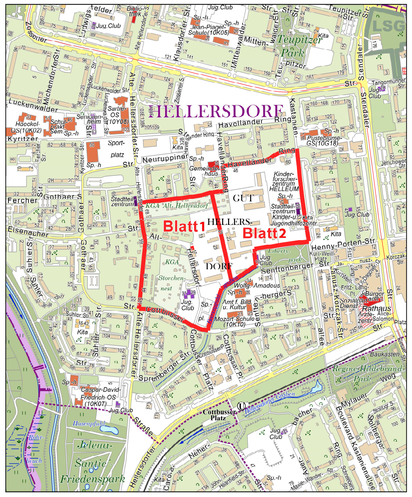
Bebauungsplan 10-45

für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfuhlgraben, Beerenpfuhlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Blatt 1 von 2

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 18,0 m nicht überschreiten.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig.

7. Ebenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

8. In den allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in den anderen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 zusätzlich erbracht wird.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Alte Hellersdorfer Straße und Cottbusser Straße orientiert sind, auf der Fläche HGFEH resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen, in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen, sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
   - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.

   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 entlang der Alte Hellersdorfer Straße und der Cottbusser Straße sowie in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Kastanienallee bei Neubau mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
    In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

11. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

12. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind:
    - Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke hiervon unberührt) -
    - Speditionen
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten
    - Bordelle und bordellähnliche Betriebe

    unzulässig.

13. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

14. Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

15. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

17. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

18. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können zugelassen werden.

19. Zwischen den Punkten A, B, C und D sowie zwischen den Punkten I und J ist die Linie zur Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zugleich Straßenbegrenzungslinie.

20. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche c ist mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr in einer Breite von mindestens 3,5 m zu belasten.

21. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 entlang der Linien K-L, M-N und O-P sind zum Schutz vor Lärm in den baulichen Anlagen Fenster der zur öffentlichen Parkanlage Skateranlage ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

22. Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-45, Blatt 1 von 2 Blättern, vom 28. Januar 2019 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter von Blatt 1
1. Deckblatt vom 20.6.2019 und 2.Deckblatt vom 1.11.2019
(in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Abzeichnung

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. WR 2 WO
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2) bis (3)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 13
- Baumasse BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. 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 63,5 m über NHN
  - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0 m 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
  - z.B. SPORTHALLE
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenseite alternierend
- Straßenseite
- Straßenseite
- Straßenseite
- 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
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 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
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsartengrenze
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengeschosse 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
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- 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 1
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35.4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 7 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 28. Januar 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. i.V. Krambeer
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung

gez. Marina Dressler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.Februar bis einschließlich 25. März 19 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 18.06.2020 beschlossen.

Berlin, den 19.Juni 2020

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 23.Juni 2020

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am 24.Juli 2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.35 für Berlin auf S.618 verkündet worden.