

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.03.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Festsetzung des Bebauungsplanes 10–75 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0907/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0907/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Festsetzung des Bebauungsplanes 10–75 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. Der Bebauungsplan 10-75 wird als Rechtsverordnung festgesetzt.  
2. Die Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung (Anlage 2) wird im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 10 Abs. 1 BauGB und § 233 Abs. 1 BauGB;  
§ 6 Abs. 3 AGBauGB;  
§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, c, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

**D. Begründung:**

In seiner Sitzung am 05.11.2019 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0506/V dem Entwurf des Bebauungsplanes 10-75 vom 04. April 2017 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, einschließlich der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 10-75 zu.

Am 23.01.2020 hat die BVV mit Drucksache Nr. 1763/VIII beschlossen, dem Bebauungsplan 10-75 vom 04. April 2017 einschließlich der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 10-75 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zuzustimmen.

Für die Wirksamkeit des Bebauungsplans 10-75 ist es nun nach § 6 Abs. 3 AG BauGB erforderlich, dass das Bezirksamt einen konstitutiven Beschluss über dessen Festsetzung fasst.

Mit dieser Vorlage wird die Festsetzung beschlossen. Der Bebauungsplan 10-75 tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## Verordnung

### über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-75 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Vom.....2020

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

#### § 1

Der Bebauungsplan 10-75 vom 04. April 2017 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf, wird festgesetzt

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

#### § 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Absatz 2a Nummer 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

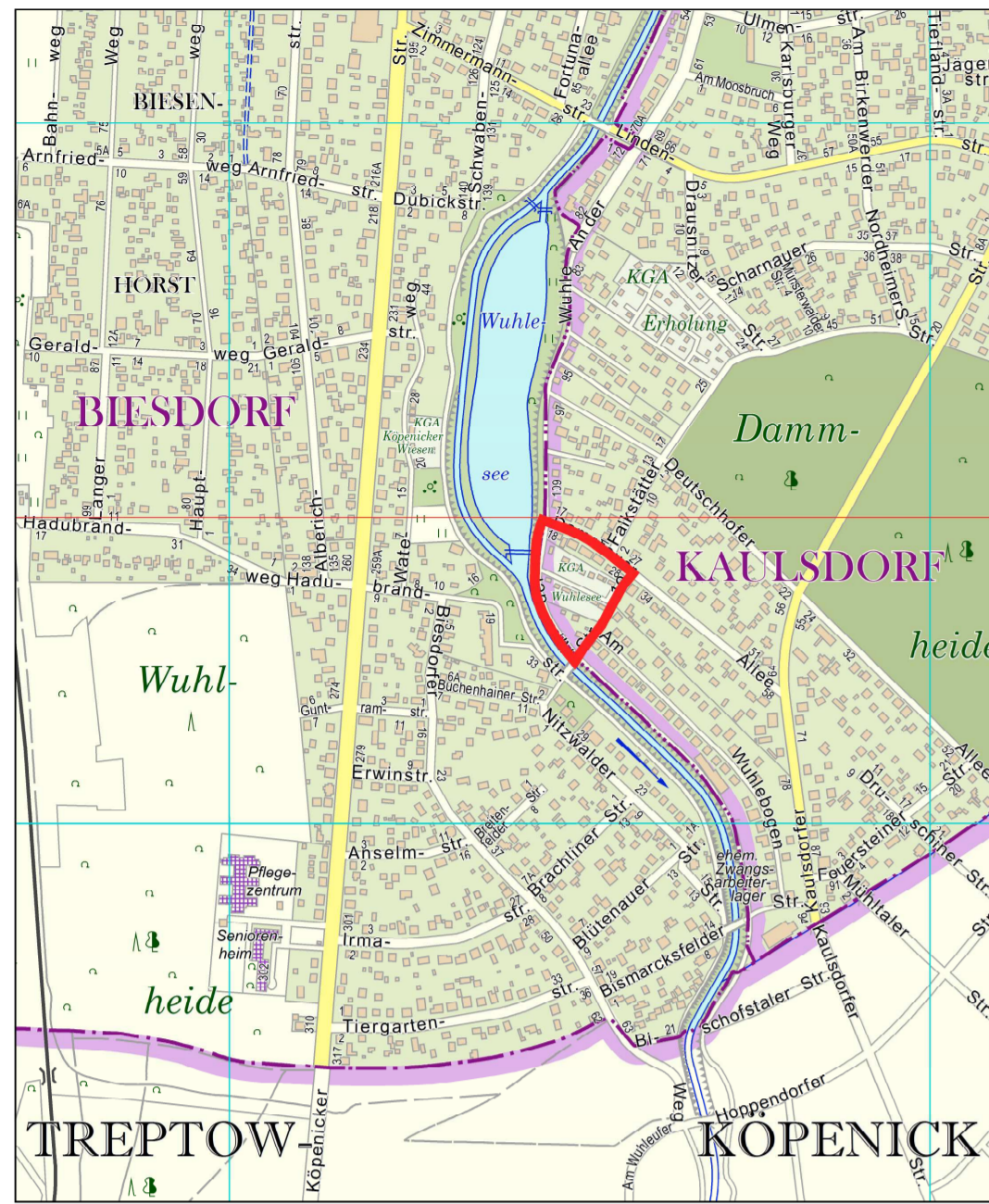
Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2020

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

**D a g m a r P o h l e**  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Übersichtskarte 1:10.000



**Textliche Festsetzungen**

- Im Reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
- Im Reinen Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Reinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im Reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation so zu begrünen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Hinweise**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-75 liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhle/Kaulsdorf. Es sind die einschlägigen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 8 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.



# Bebauungsplan 10-75

für das Gelände zwischen Damerauer Allee,  
Straße 19 und Wuhle  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Kaulsdorf

Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bestanden, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet (§ 2 BauVVO)	WR Grundflächenzahl i.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (§ 3 BauVVO)	WR Grundfläche i.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)	WA Zahl der Vollgeschosse i.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauVVO)	WB als Mindest- und Höchstmaß i.B. III-V
Dorfgebiet (§ 6 BauVVO)	WD zwingend i.B. III-V
Mischgebiet (§ 7 BauVVO)	ME zwingend i.B. III-V
Kerngebiet (§ 8 BauVVO)	MK offene Bauweise i.B. III-V
Gewerbegebiet (§ 9 BauVVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig i.B. III-V
Industriegebiet (§ 10 BauVVO)	GI Nur Doppelhäuser zulässig i.B. III-V
Sondergebiet (Einholung) (§ 11 BauVVO)	SO Nur Hausgruppen zulässig i.B. III-V
Sondergebiet (Einholung) (§ 11 BauVVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig i.B. III-V
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVVO)	SO Abweichende Bauweise i.B. III-V
UNIVERSITÄT (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVVO)	UN Universität i.B. III-V
Beschränkung der Zahl der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVVO)	WR Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abschreibungen i.B. III-V
Geschossflächenzahl (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	GF als Höchstmaß i.B. III-V
als Höchstmaß (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	GF als Höchstmaß i.B. III-V
Geschossfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	GF Fläche i.B. III-V
als Höchstmaß (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	GF Fläche i.B. III-V
Baumassenzahl (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	BA als Mindest- und Höchstmaß i.B. III-V
Baumasse (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	BA zwingend i.B. III-V
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	BM Flächen für Sport- und Spielanlagen i.B. III-V
Verkehrsflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
öffentliche Parkfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
öffentliche Parkfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Private Verkehrsfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
öffentliche Grünflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Fläche für die Landwirtschaft (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Fläche für Wald (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Wasserfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
oberirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Hochspannungsleitung (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung der von der Bepflanzung freizuhaltenden Flächen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Schiffliche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehender Fläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Garagen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Gemeinschaftsstellplätze (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Gemeinschaftsgaragen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Naturschutzgebiet (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Landwirtschaftsutzgebiet (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Naturdenkmal (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Gesamteinlage (Einheit), die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Erhaltungsbereich (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Gebäude (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Stellplatz (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Garage (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Tiefgarage (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Nachrichtliche Übernahmen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Wasserschutzgebiet (Grundwassererschließung) (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Bahnanlage (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Eintragungen als Vorschlag (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Hoheisenbahn (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Tiefgarage (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V
Industriebehälter (in Aussicht genommen) (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauVVO)	Verkehrsflächen i.B. III-V

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 16. Dezember 1990.

**Planunterlagen**

- Landesgrenze (Bundesland)
- Baugrenze
- Ortslagegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurstücksnummer
- Grundstücknummer
- Mauer, Stützmauer
- Bordwand
- Bauweise, Baugrenze
- Stadtplanungsgrenze

Aufgestellt: Berlin, den 4. April 2017

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

Fachbereichsleiter Vermessung      Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung      Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Berlin, den \_\_\_\_\_

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

Amtsleiter

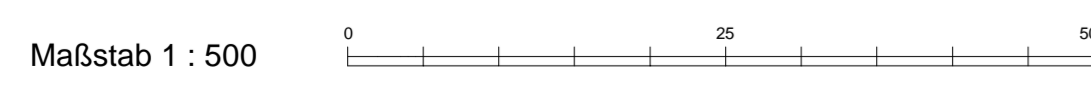
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

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



Maßstab 1 : 500

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: März 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.