

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 31.08.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1472/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. 1472/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130 und Zossener Straße 121 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, 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

Ob dringende Gesamtinteressen Berlins aufgrund der Größe und Eigenart berührt sind, ist derzeit nicht abschließend prüfbar. Die zuständige Senatsverwaltung behält sich eine Neueinstufung vor.

2. Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit

Unter Berücksichtigung der erfolgten Reduzierung des Plangebietes und der umfangreichen inhaltlichen Änderungen wurde im Sinne einer hohen Transparenz des Verfahrens eine nochmalige **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** durchgeführt. Der Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 wurde in der Berliner Zeitung am 14.05.2021 bekannt gegeben und aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Der Planentwurf basiert auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, in dem es gleichzeitig unabhängige Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Grundstücke zu beachten galt. Die wesentlichen Planungsziele, abgeleitet aus dem im vorgelagerten Partizipationsverfahren entwickelten städtebaulichen Entwurf, sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Der Erhalt des wesentlichen Teils des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes hat für das Plangebiet hohe Priorität. Daneben besteht das Ziel der Ergänzung des Nahversorgungszentrums mit dringend benötigtem Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Berlin. Diesen Zielen folgend soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Um neben der wohnortnahen Grundversorgung auch die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sollen ab dem zweiten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sein. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise folgend, soll zudem ein Anteil von Wohnungen als förderfähige Einheiten festgesetzt werden.

Die geplante Festsetzung, ab dem zweiten Obergeschoss nur Wohnungen zuzulassen, dient innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung gleichzeitig zur Initiierung eines lebendigen Nahversorgungszentrums, indem in den unteren Geschossen nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und auch Dienstleistungen sowie andere Anlagen z.B. eine Bibliothek eingeordnet werden können.

Mit der Festsetzung der zu errichtenden Geschosse nimmt der Bebauungsplan in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine differenzierte Höhenentwicklung auf und trägt zur Gewährleistung der angestrebten Nutzungsmischung innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgung und Wohnen“ bei. Mit der Festsetzung entlang der Zossener Straße/Alte Hellersdorfer Straße werden mindestens fünf und maximal acht Geschosse durch entsprechenden Planeintrag gesichert. Zur städtebaulichen Betonung des Kreuzungspunktes sollen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes maximal 16 Geschosse möglich sein. Gemäß dem Ergebnis des Partizipationsverfahrens sind die zu den nördlichen Bestandswohnhäusern ausgerichteten Baukörper auf maximal fünf Geschosse zu beschränken.

3. Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen schriftliche Äußerungen von einem in der unmittelbaren Nachbarschaft lebenden Bürger und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Die ausführliche Darstellung und Abwägung dieser Anregungen und Hinweise sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen das/die:

- Landschafts- und Artenschutzprogramm, Artenschutz;

- Dach- und Fassadenbegrünung, Dachnutzung;
- Lichtkonzept.

Landschafts- und Artenschutzprogramm, Artenschutz

Aussagen des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) einschließlich daraus abgeleiteter Maßnahmen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen. Jedoch ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass sich nicht alle Ziele der übergeordneten Planungen in einem Bebauungsplan umsetzen lassen. Zudem umfasst das LaPro die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Abwägen der konkreten und auch widerstreitenden Belange erforderlich, weshalb den generellen Maßnahmen des LaPro im Vorgriff auf die Abwägung kein Vorrang eingeräumt werden kann.

Um die Vorgaben des Senats bzgl. des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht sowie die Verbotstatbestände bezüglich des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Sommerrodungsverbot) rechtzeitig zu beachten, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgt die Prüfung.

Dach- und Fassadenbegrünung, Dachnutzung

Im Bebauungsplan sollen die Dachnutzung bzw. Dach- und Fassadenbegrünung im weiteren Verfahren geprüft und ggf. festgesetzt werden. Eine Dachnutzung für Sportanlagen wird dabei ausgeschlossen. Für die Dachflächen der Märkte sieht der Bebauungsplan überwiegend die zwingende Bebauung mit dringend benötigtem Wohnungsbau vor. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Alten Hellersdorfer Straße/Zossener Straße vorbelastet. Die lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude mit ihren Außenwohnbereichen sollen nicht durch andere lärm erzeugende Nutzungen, wie Sportanlagen, beeinträchtigt werden. Zudem sollen Reflexionen einer derartigen Dachnutzung zu den nördlich angrenzenden 11-geschossigen Wohnhäusern vermieden werden. Im Sinne der Wohnruhe/Bereitstellung eines qualitativ vollen Wohnens soll keine Sportnutzung auf den Dachflächen festgesetzt werden.

Lichtkonzept

Es besteht innerhalb des Bebauungsplanes kein Erfordernis, ein Lichtkonzept zu erstellen. Obwohl die Festsetzungsmöglichkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB grundsätzlich besteht, ist im Bebauungsplan 10-43 eine Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich. Unabhängig vom Bebauungsplan sind gemäß Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i.S. des § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), also z.B. Lichtreklamen, so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Belästigungen verhindert werden. Das Nahversorgungszentrum prägt mit seinen Lichtreklamen bereits im Bestand die Situation vor, was zur gegenseitigen Rücksichtnahme in der Nachbarschaft verpflichtet. Zudem handelt es sich bei den zulässigen Nutzungen im Plangebiet nur um wohngebietsverträgliche Gewerbe und Einzelhandel. Außerdem liegen auch keine Anhaltspunkte für erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen für das Plangebiet selbst vor, weil es von Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen umgeben ist. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft sind auf der Stufe des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

Die Prüfung derartiger Anlagen erfolgt auf der Grundlage des LImSchG Bln auf der Ebene des Vollzugs der Planung. Sollten dennoch erhebliche Belästigungen auftreten, so sind diese zu prüfen und ist diesen ggf. mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.

4. Fazit

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Soweit erforderlich, werden Erläuterungen und Nachweise in den nächsten Stufen der Bearbeitung ergänzt und gemäß dem Planungsstand fortgeschrieben. So werden z.B. zur Sicherung des Ziels des Erhalts der Nahversorgung textliche Festsetzungen aufgenommen, die hinsichtlich des zulässigen großflächigen und sonstigen Einzelhandels Einschränkungen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente vornehmen, Dienstleistungen und Anlagen z.B. für die Einordnung einer Bibliothek ermöglichen. Dies fließt in die weitere Konkretisierung der Planung ein.

Bebauungsplan 10-43
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Schlagwort	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	Abwägung
Packstation	Die aktuell beim LIDL befindliche DHL-Packstation (544) soll sich auch wieder irgendwo auf dem neuen Gelände befinden. Diese sollte auch mit dem PKW erreichbar sein und bestenfalls wieder in Parkplatznähe stehen. Die Packstation wird gut genutzt und ist oftmals laut der DHL-Packstationswebseite recht gut ausgelastet.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Der Einordnung der Packstation ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jederzeit gegeben, der Bauungsplan steht dem nicht entgegen.
Schließung Lebensmittelmarkt	Gibt es schon eine Info, wann die jetzt vorhandenen Lebensmittelmärkte schließen müssen?	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Eine Schließung der Lebensmittelmärkte sieht der Bauungsplan nicht vor. Der Bauungsplan hat neben dem dringend benötigten Wohnungsneubau gleichzeitig das Ziel, den Nahversorgungsstandort zu erhalten. Durch die mögliche Entwicklung der Grundstücke unabhängig voneinander ist davon auszugehen, dass nicht beide Märkte gleichzeitig, z.B. im Rahmen einer Neubebauung, geschlossen werden. Ein konkreter Zeitplan für die Neubebauung ist hier nicht bekannt. Die Neubebauung und Schließung des jeweiligen Marktes liegen im Ermessen der Eigentümerinnen.
Landschafts- und Artenschutzprogramm	Für die zukünftige Gestaltung der Grundstücke wird sehr umfangreich das LaPro mit seinen Teilplänen (Landschaftsbild, Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz) zitiert und auf die dort ausgeführten Maßnahmen, die aufgelistet werden, eingegangen. Wie z.B. Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung. Es werden die Zielarten benannt auf die thermische Wärmebelastung am Tage und die Verdunstung aus Niederschlägen hingewiesen.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die Ziele und Maßnahmen des LaPro werden ausführlich in der Begründung zum Bauungsplanentwurf und dort insbesondere im Umweltbericht benannt. Jedoch ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass sich nicht alle Ziele der übergeordneten Planungen in einem Bauungsplan umsetzen lassen, weil das LaPro die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin zum Inhalt hat. Im Rahmen des Bauungsplanes sind die konkreten und auch widerstreitende Belange, also z.B. der Erhalt eines bestehenden baulichen Nutzungsrechtes oder die Bereitstellung dringend benötigten Wohnungsbaus, in die Abwägung einzustellen. Ein Vorrang des

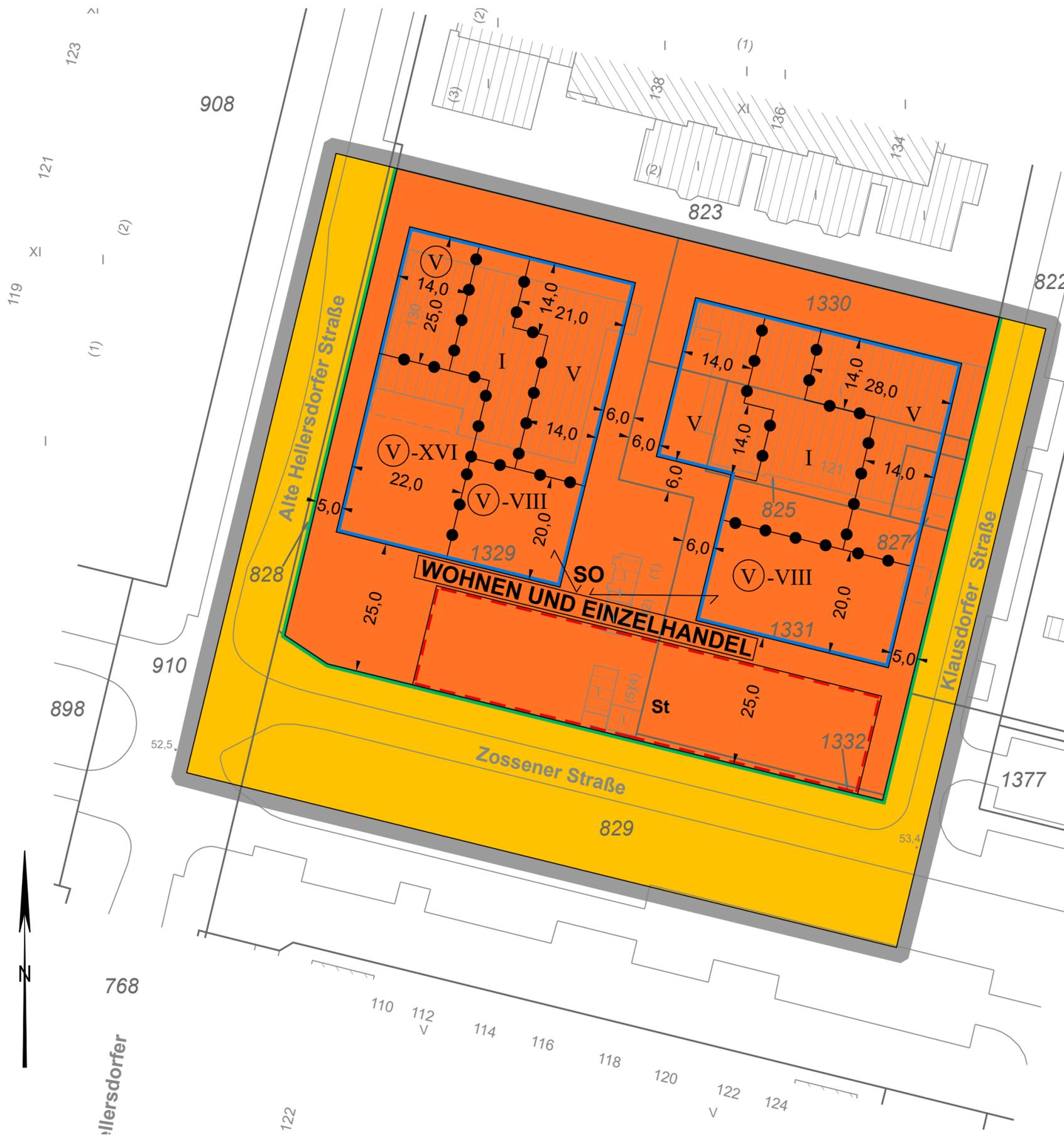
		<p>LaPro kann auch im Vorgriff auf die Abwägung nicht eingeräumt werden. Darüber hinaus kann die hier vorgenommene Innenentwicklung in sehr gut erschlossener Lage dazu beitragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, indem Flächen außerhalb des Bebauungszusammenhangs zugunsten einer Innenentwicklung geschont werden können.</p> <p>Es ist beabsichtigt, eine Pflanzbindung aufzunehmen, die je vier ebenerdige Stellplätze einen Baum vorsieht. Dies dient der Durchgrünung des Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“ im Sinne der Wohnqualität im verdichteten Nahversorgungszentrum und folgt der Forderung des LaPro zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus ein Beitrag für eine Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet.</p>
Dachnutzung	Bei der Realisierung des o.g. B-Plans sollten Aspekte bzgl. der Dachnutzung geprüft werden. Es besteht die Möglichkeit von alternativen Dachnutzungen bspw. durch Sportanlagen, welche in der näheren Umgebung kaum vorhanden sind, auch wenn div. Freiflächen und Grünanlagen bestehen.	<p><u>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</u></p> <p>Für die Dachflächen der Märkte sieht der Bebauungsplan überwiegend die zwingende Bebauung für den dringend benötigten Wohnungsbau vor. Für die dann noch verbleibenden Dachflächen schließt sich eine Sportanlage aus, weil die ruhigen von den lärmbelasteten Straßen abgewandten Gebäudeseiten nicht durch neu erzeugten Sportanlagenlärm belastet werden sollen. Im Sinne der Wohnruhe soll diese Möglichkeit auch wegen ggf. auftretender Reflexionen auf die nördlich angrenzende Wohnnutzung nicht verfolgt werden.</p> <p>Zudem befinden sich in der Nähe des Plangebietes im Bestand Sportanlagen. Weitere Sicherungen erfolgen in den Bebauungsplänen 10-44 und 10-45 und die Herstellung von Sportanlagen südlich der Zossener Straße ist geplant. Zusätzlich besteht über die Vernetzung von Freiflächen sowie von öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen im Umfeld ebenfalls ein entsprechendes Angebot.</p> <p>Möglichkeiten der Dachnutzung sind im weiteren Verfahren (siehe nachfolgende Ausführungen) zu prüfen.</p>

Dachbegrünung	<p>Als zweite nachhaltige Möglichkeit wäre die Umsetzung einer vielfältigen Dachbegrünung im Zusammenhang mit Fassadenbegrünung. Beides ist lt. Umweltatlas im Bereich gering bis gar nicht vorhanden, auf Grund der Belastungen gem. Umweltatlas jedoch notwendig. Solche Begrünungen helfen bei der Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, sie verbessern das Landschaftsbild, sie binden Feinstaub, kühlen die Umgebung, befeuchten die Luft durch Verdunstung und produzieren Sauerstoff. Die textliche Festsetzung solcher Dach- und Fassadenbegrünungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB möglich. Eine solche Begrünung käme auch den schwindenden Insekten, Wildbienen, Vögeln und Fledermäusen zugute. Mit einer durchdachten Dachbegrünung können Lebensräume für diese Arten geschaffen werden auf Beispiele und auf einen vorhabenbezogenen B-Plan in Lichtenberg wird verwiesen. Es werden Pflanzlisten empfohlen. Dachbegrünungen sind mit Solaranlagen und Retentionsdächern kombinierbar. Solaranlagen arbeiten effektiver mit Begrünung.</p>	<p><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Voranzustellen ist, dass es sich im Bezirk Lichtenberg um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, dem also ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Bei dem B-Plan 10-43 dagegen handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, in dem abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept und den verfolgten Zielen Festsetzungen hinsichtlich eines zulässigen Rahmens der zukünftigen Bebauung zu treffen sind.</p> <p>Möglichkeiten der Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung sollen im weiteren Verfahren geprüft und ggf. festgesetzt werden. Dabei ist auch die Vereinbarkeit der Festsetzung von Pflanzlisten im Hinblick auf den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser und ggf. nötigen Rückhaltemaßnahmen auf den Dächern zu beachten.</p>
Vogelschutz	<p>Da unklar ist, inwiefern die zukünftige Erweiterung des Sondergebietes mit großen gläsernen Fassaden umgesetzt wird, sind die Vorgaben des Senats bzgl. des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht zu beachten.</p>	<p><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um die frühzeitige Berücksichtigung des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht bereits bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene der Umsetzung der Planung.</p>
Lichtkonzept	<p>Ein angepasstes Lichtkonzept zugunsten der Gesundheit der Menschen und Insekten kann gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Dazu werden weitere Parameter (Abschalt-/Dimmerungstechnologie, Lichtfarbe, Verwendung von LED), die zu berücksichtigen sind, benannt.</p>	<p><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u> Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich besteht, so ist hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Unabhängig vom Bebauungsplan sind gemäß LImSchG Bln Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i.S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, also z.B. Lichtreklamen, so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Belästigungen verhindert werden. Deshalb besteht innerhalb des Bebauungsplanes zusätzlich kein Erfordernis,</p>

		<p>ein Lichtkonzept zu erstellen. Zudem handelt es sich bei den zulässigen Nutzungen im Plangebiet nur um wohngebietsverträgliches Gewerbe und Einzelhandel. Das Nahversorgungszentrum prägt mit seinen Lichtreklamen bereits im Bestand die Situation vor, was zur gegenseitigen Rücksichtnahme in der Nachbarschaft verpflichtet. Außerdem liegen auch keine Anhaltspunkte für erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen für das Plangebiet selbst vor, weil es von Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen umgeben ist. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft sind auf der Stufe des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.</p> <p>Die Prüfung derartiger Anlagen erfolgt auf der Grundlage des LImSchG Bln auf der Ebene des Vollzugs der Planung. Sollten dennoch erhebliche Belästigungen auftreten, so sind diese zu prüfen und diesen ist ggf. mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.</p>
Artenschutz	<p>Bei Abriss bzw. Sanierung der Bestandsgebäude sind diese vorab auf das Vorkommen von Niststätten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Das gleiche gilt bei Beschnitt oder Fällung von Bäumen sowie bei der Beseitigung von Hecken und Sträuchern (bspw. nördlich der Märkte). Es wird auf die lt. EuGH-Urteil vom 04.03.2021 Rs. C-473/19 und 474//19 verwiesen, wonach die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für alle Arten gelten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen oder wie ihr Erhaltungszustand ist. Demzufolge muss darauf geachtet werden, dass keine Verbotstatbestände eintreten. Wobei die Ruheplätze in Sträuchern und Hecken sowie der Wirkungsgrad von Abriss/Sanierung auf diese zu beachten ist.</p>	<p><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></p> <p>In der Begründung wird regelmäßig ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zudem gelten die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unabhängig vom Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan 10-43

ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich!
 Stand vom 25.03.2021



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Zahl der Vollgeschosse	
			als Höchstmaß	z.B. III
			als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Geschossflächenzahl als Höchstmaß		(0,7)	zwingend	z.B. V
			Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsfläche		[Yellow Box]	Straßenbegrenzungslinie	[Green Line]
Sonstige Festsetzungen				
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		[Red Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	[Grey Line]
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	[Black Dotted Line]

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).