

Textliche Festsetzungen

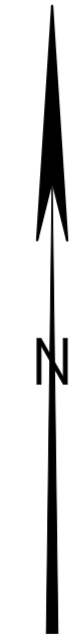
- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im eingeschränkten Wohngebiet GEe2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 wird abweichend von der offeneren 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.
7. Ebenerrdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.
9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Alte Hellersdorfer Straße und Cottbuser Straße orientiert sind, auf der Fläche HGFEH resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. Rw, 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, Allen- 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.
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 Cottbuser 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 mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein.
11. Im eingeschränkten Wohngebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 12. Im eingeschränkten Wohngebiet 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 Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
14. Im eingeschränkten Wohngebiet 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 Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig.
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.
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 Wohngebiet 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.
22. Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

Hiermit wird bezeugt, 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
Scale bar from 0 to 100 meters.

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Bebauungsplan 10-45

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

Blatt 1 von 2

Abzeichnung

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen. Includes symbols for building types, heights, and zoning restrictions.

Aufgestellt: Berlin, den 28. Januar 2019
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
gez. i.V. Kramber, 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
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.616 verkündet worden.