UBERSICHTSKARTE 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulassig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 konnen im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 3 Vollgeschossen zugelassen werden, wenn innerhalb dieser Flachen die Hohe von 11m uber NN 56,5m nicht uberschritten wird sowie das 3. Vollgeschoß zwei Drittel der Grundflache des Gebaudes nicht uberschreitet. Die festgesetzte Geschoßflachenzahl darf um die Geschoßflache nach Satz 1 ausnahmsweise uberschritten werden.

3. Auf den nicht uberbaubaren Grundstucksflachen entlang den offentlichen Straßenverkehrsflachen und der offentlichen Parkanlagen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulassig.

4. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstucksflache auf jedem einzelnen Grundstuck ein fur die Gartenstadt typischer Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Baume sind vorhandene, fur das Gartensiedlungsgebiet typische Baume, mit einzurechnen.

5. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzen nur in wasser- und luftdurchlassigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlassigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulassig.

6. Dachflachen von Garagen als selbstandige Gebaude und uberdachte Stellplatze sind zu begrunen, dies gilt nicht fur technische Einrichtungen und fur Beleuchtungsflachen.

7. Die Außenwandflachen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbstandige Gebaude und uberdachte Stellplatze sind mit rankenden Pflanzen zu begrunen.

8. Ebenerdige Stellplatze sind durch Flachen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je drei Stellplatze ist ein Baum zu pflanzen.

9. Innerhalb der Flache fur zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind folgende Maßnahmen durchzufuhren:
   - Herstellung eines Sportrasens auf 30% der Gesamtflache,
   - Herstellung eines Landschaftsrasen auf 30% der Gesamtflache
   - Herstellung von wasserdurchlassigen Wegen und Aufenthaltsflachen (einschließlich Spielflachen) auf 15% der Gesamtflache,
   - Anpflanzung von autochthonen Geholzen (60% Straucher, 40% Heister) auf 25% der Gesamtflache.

   Diese Maßnahmen werden einschließlich der Kosten fur die 3jahrige Entwicklungspflege und den Grunderwerb gemaß § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstucken im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und im reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR 6, WR 8, WR 10, WR 11, WR 12, WR 13 nach dem Verhaltnis der zulassigen Grundflache zugeordnet.

10. Auf den Flachen fur den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule mit Sporthalle / Jugendfreizeiteinrichtung" und "Sportplatz" ist auch eine Nutzung fur außerschulische Sport- und Spielzwecke zulassig.

11. Das auf der Flache fur Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenwasserruckhaltebecken" zu bauende Becken ist als grunes gedichtetes Becken auszufuhren und naturnah zu gestalten.

12. Die Flache A,B,C,D,A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstucke im reinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10, WR 11, WR 12, WR 13 zu belasten.

13. Auf der Flache E,F,G,H,E ist ein 4m hoher Larmschutzwall zu errichten und beidseitig zu bepflanzen.

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflache ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

15. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 durfen bauliche Anlagen eine Hohe von 12m uber NN 56,5m nicht uberschreiten. Dies gilt nicht fur technische Aufbauten wie Schornsteine und Luftungsanlagen.

16. Innerhalb der Flache I,K,L,M,N,I sind Stellplatze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulassig.

17. Die Flache P ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belegen.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4,8,9,11 wird die Verwendung von Arten der beigefugten Pflanzliste empfohlen:

Baume: Acer campestre/Acer platanoides/ Acer pseudoplatanus/Aesculus hippocastanum/ Alnus glutinosa/Betula pendula/ Carpinus betulus/Corylos colurna/ Fagus sylvatica/Fraxinus excelsior/ Ilex aquifolium/Populus alba/Prunus avium/ Prudus padus/Pyrus communis/Quercus petraea/ Quercus robur/Salix alba/Sorbus aucuparia/ Tilia cordata/Ulmus carpinifolia

Straucher: Clematis vitalba/Cornus sanguinea/ Corylus avellana/Crataegus laevigata/ Crataegus monogyna/Euonymus europaeus/ Hedera helix/Hippophae rhamnoides/ Ligustrum vulgare/Lonicera xylosteum/ Rhamnus frangula/Rosa canina/Rubus fruticosus/ Rubus idaeus/Salix aurita/Salix caprea/ Salix cinera/Sambucus nigra/Symphoricarpus alba/ Syringa vulgaris/Viburnum lantana/Viburnum opulus

Nordpfeil

Maßstab 1 : 1000

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

XXIII - 15b

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand 09/99

Zu diesem Bebauungsplan gehort ein Grundstucksverzeichnis

Bebauungsplan XXIII - 15b

für das Gelände zwischen
Landsberger Straße, Stralsunder Straße,
Landesgrenze zum Land Brandenburg,
der Verdistraße, dem Grundstück Terwestenstraße 6,
der Terwestenstraße und der Kaulbachstraße
im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Zeichenerklarung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohgebiet (§ 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
Beschrankung der Zahl der Wohnungen(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
Geschoßflachenzahl
als Hochstmaß z.B. 0,7
als Mindest- und Hochstmaß z.B. 0,5 bis 0,7
Geschoßflache
als Hochstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Hochstmaß GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 3,0
Baumasse BM 4000m³
Grundflachenzahl z.B. 0,4
Grundflache z.B. GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Hochstmaß z.B. III
als Mindest- und Hochstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. III
Offene Bauweise
Nur Einzelhauser zulassig
Nur Doppelhauser zulassig
Nur Hausgruppen zulassig
Nur Einzel- und Doppelhauser zulassig
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen(§23 Abs. Satz3 BauNVO)
Hohe baulicher Anlagen uber einem Bezugspunkt
als Hochstmaß
Traufhohe z.B. TH 12,4m uber Gehweg
Firsthohe z.B. FH 53,5m uber NN
Oberkante z.B. OK 124,5m uber NN
als Mindest- und Hochstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m uber NN
zwingend z.B. OK 124,5m uber NN

Flachen fur den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

Verkehrsflachen
Straßenverkehrsflachen
Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung
z.B. offentliche Parkflache P
z.B. FUSSGANGERBEREICH
Private Verkehrsflachen

Flachen fur Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hohenlage Oberkante Straße in m uber NN z.B. 35,4

Flachen fur Versorgungsanlagen, fur die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie fur Ablagerungen z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
Oberirdische Hauptversorgungsleitung
Hochspannungsleitungen

Offentliche und private Grunflachen
z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGEN
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN
Flachen fur die Landwirtschaft
Flachen fur Wald
Wasserflachen

Anpflanzungen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen fur Bepflanzungen und fur die Erhaltung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewassern
Umgrenzungen von Flachen zum Anpflanzen
Anpflanzen: Baume, Straucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflachen
Umgrenzungen von Flachen mit Bindungen fur Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung: Baume, Straucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flachen fur
Stellplatze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplatze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Garagengebaude mit Dachstellplatzen 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 Flachen z.B. HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flache
Arkade
Umgrenzung von Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flachen fur zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen moglich)
Umgrenzung der Flachen fur besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschrankt verwendet werden durfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Ubernahmen

Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten
Landschaftsschutzgebieten
flachenhaften Naturdenkmalen
Naturdenkmal ND
Baudenkmal D
Wasserflache
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flachen fur den Luftverkehr
Umgrenzung der Flachen, deren Boden erheblich mit umweltgefahrdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebaude
Stellplatz St
Garage mit Angabe der Geschosse Ga 1
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K
Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brucke
Kunftige Industriebahn

Planunterlage

Offentliches oder Wohngebaude mit Durchfahrt und Geschoßzahl V
Geschafts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebaude oder Garage mit Geschoßzahl V
Offene Garage mit Geschoßzahl 2
Unterirdisches Bauwerk mit Geschoßzahl (2)
Brucke
Gewasser Teich
Gelandehohe, Straßenhohe in m uber NN 34,5
Straßenbaum oder geschutzter Baum
Naturdenkmal ND ND Findl.
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstucksgrenze, Flurstucksgrenze
Grundstucksnummer, Flurstucksnummer 49, 96/9 60
Mauer
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklarung enthalt alle gebrauchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO)in der Fassung vom 22.April 1993 und die Planzeichenverordnung (PlanzV1990) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt:Berlin, den 14. Januar 1999

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Abt. Wirtschaft, Wohnen, Bauen und Verkehr — Abt. Gesundheit und Okologische Stadtentwicklung

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

I. Lindner, Amtsleiterin — Mahlke, Bezirksstadtrat — Zeletzki, Amtsleiter — H. Niemann, Bezirksstadtrat

Der Bebaungsplan wurde in der Zeit vom 1. Februar bis einschließlich 1. Marz 1999 offentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 20. Mai 1999 beschlossen.

Berlin, den 21. Mai 1999

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Abt. Gesundheit und Okologische Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Zeletzki
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausfuhrung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 01. August 2000

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Uwe Klett, Bezirksburgermeister — H. Niemann, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22. 08. 2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt fur Berlin auf S. 413 verkundet worden.

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehort das Deckblatt vom 20. November 2000 (In diese Abzeichnung Eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Hellersdorf von Berlin gezeichneten Urschrift des Bebauungsplans vom 15.10.2001 ubereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin

Abt. Gesundheit und Okologische Stadtentwicklung
Amt fur Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag