

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- 1. In Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 57,0 m über NNH nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
2. Für die allgemeinen Wohngebiete A 1, WA 3 und WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen A 1 und A 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b und c Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im Baugebiet WA 1, im Mischgebiet, im Baugebiet WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A1, A3 und A6 sowie im Baugebiet WA 3 entlang der Chemnitzstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
5. 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.
6. In allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 1 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine private Grünfläche begleitende freiwachsende Heckenpflanzung entsteht.
7. In allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 2 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 2 in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ringförmigen Baumreihe entsteht.
8. In allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 2 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine private Grünfläche begleitende freiwachsende Heckenpflanzung entsteht.
9. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
10. In Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 15 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Die Fläche G 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsnetz zugunsten der Benutzer, Besucher und Unternehmerräger des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu bepflanzen.
13. In dem Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im allgemeinen zulässig.
14. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet MI sind mindestens 75 von Hundert der Dachflächen zu begrünen.
16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tiefgaragen und Tiefgeschosse unzulässig.
17. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im Baugebiet WA 1, im Mischgebiet, im Baugebiet WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A1, A3 und A6 sowie im Baugebiet WA 3 entlang der Chemnitzstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnerebereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.
19. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in der Fläche WA 2 (A6) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
21. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Flächen A3, A4 und A5 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
22. Für das Mischgebiet MI 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zulässig.
23. Im Mischgebiet MI 2 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB, CD, EF, GH bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:10000
Stand: Juni 2021

Pflanzliste 1

Sträucher / Hecken

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various shrubs and hedges like Berberitze, Buchsbaum, Hainbuche, etc.

Pflanzliste 2

Bäume (16-18 cm Stammumfang)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various trees like Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, etc.

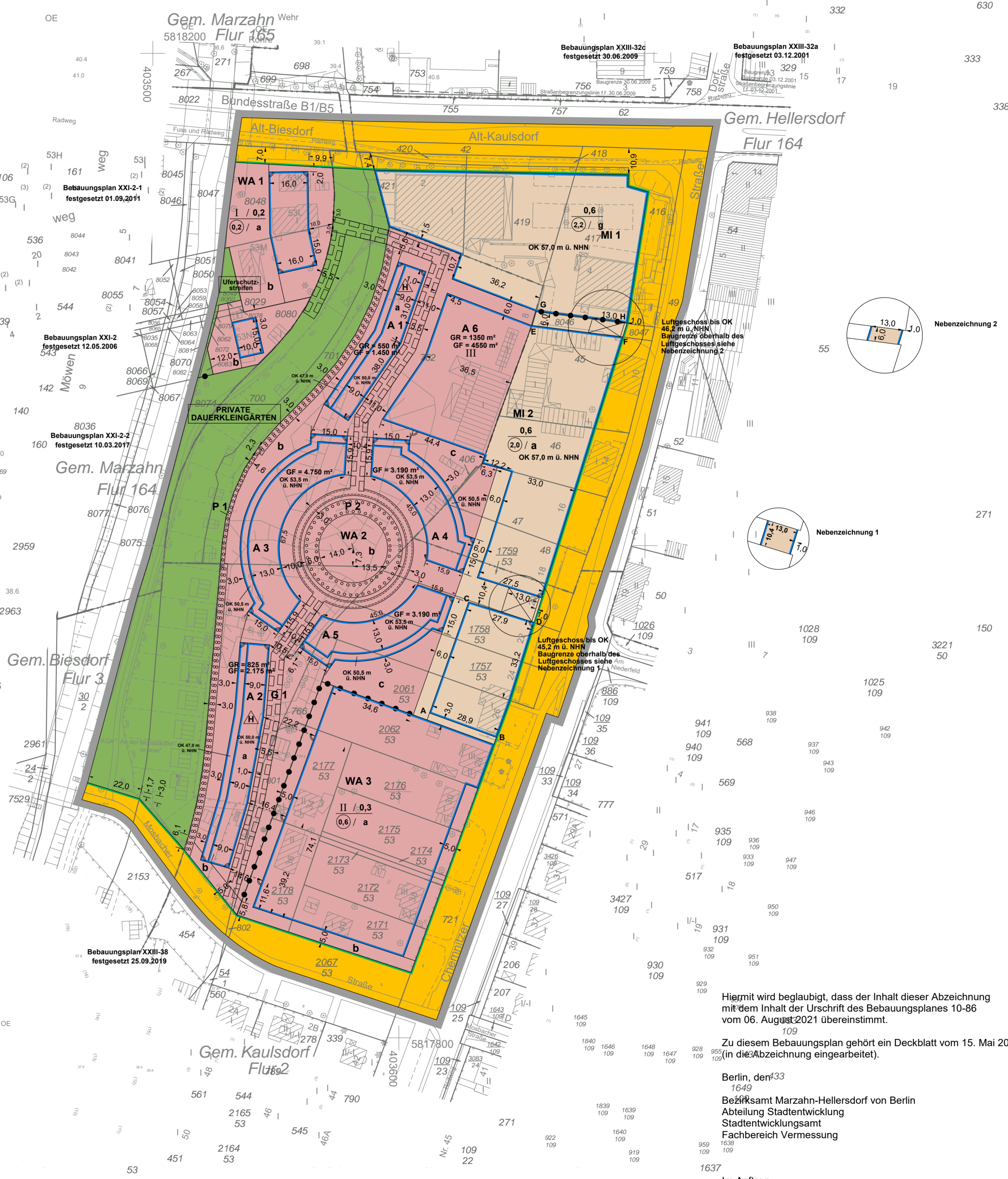
Hochstämme, obelanger Obstsorten (14-16 cm Stammumfang)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various tree varieties like Walnuss, Ahorn, Apfel, etc.

Deutscher Name

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various plants like Acer campestre, Acer platanoides, etc.

Mit diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Bebauungsplan 10-86

für das Gelände zwischen der Bundesstraße B1/B5, Chemnitzstraße, Mosbacher Straße und Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
in den Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf

vorl. abweichend Stand Mai 2023

Zeichenerklärung: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. Includes various symbols and codes for different types of buildings and green spaces.

Aufgestellt: Berlin, den 06. August 2021
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
gez. Kerstin Fachbereichliche Vernehmung, gez. Puhle Fachbereichliche Vernehmung und Lenen der Abteilung, gez. Dreßler Fachbereichliche Vernehmung