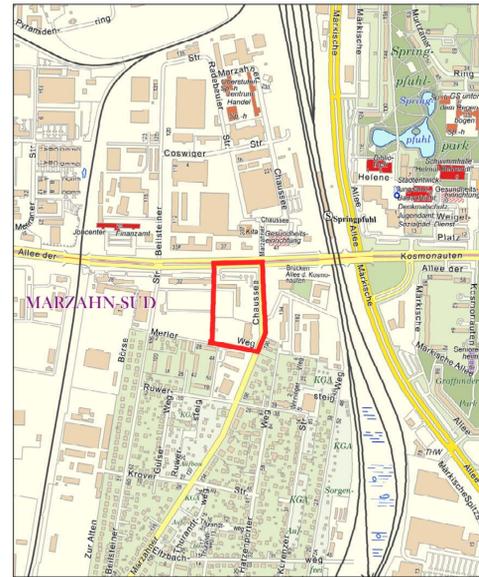


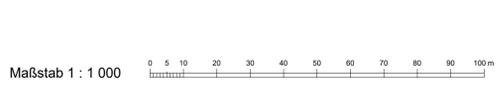
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig. Das zentrenrelevante Kernsortiment ist der Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 / 17.01.2020, S. 275 - 276) zu entnehmen.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen 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, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.
6. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze.
8. In den Baugebieten sind Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten.
9. In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden an den Linien
- B1B2B3B4B5B6B7B8
- C1C2
- D1D2D3D4D5D6
- D7D8
- E1E2E3E4E5E6E7E8E9E10E11
mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

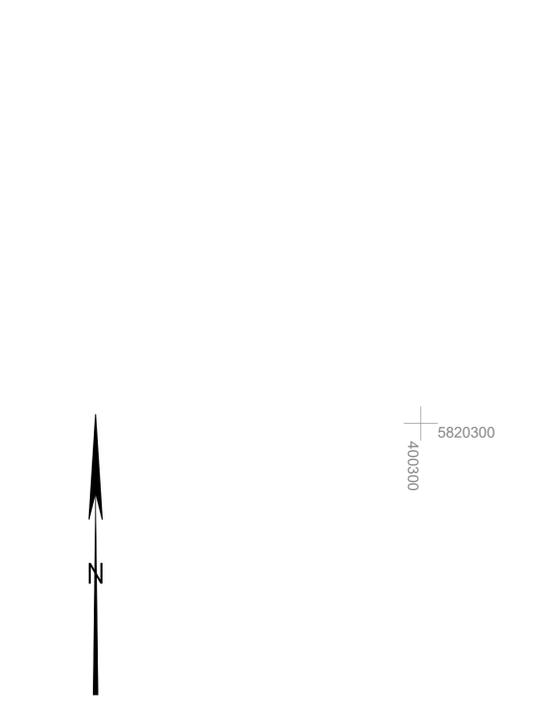


- 13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Linie A1A5A4A3 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien
- A1A2A3A4A5
- B2B3B4B5B6B7
- D2D3D4D5
- E2E3E4E5E6E7E8E9E10
orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor K ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Ln, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 geändert am 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
15. In den Baugebieten sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.
16. In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern Sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.
17. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 18. In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.
19. In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.
20. In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
21. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
22. Die Fläche c und die Fläche d festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.
23. Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

- 18. In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.
19. In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.
20. In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
21. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
22. Die Fläche c und die Fläche d festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.
23. Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

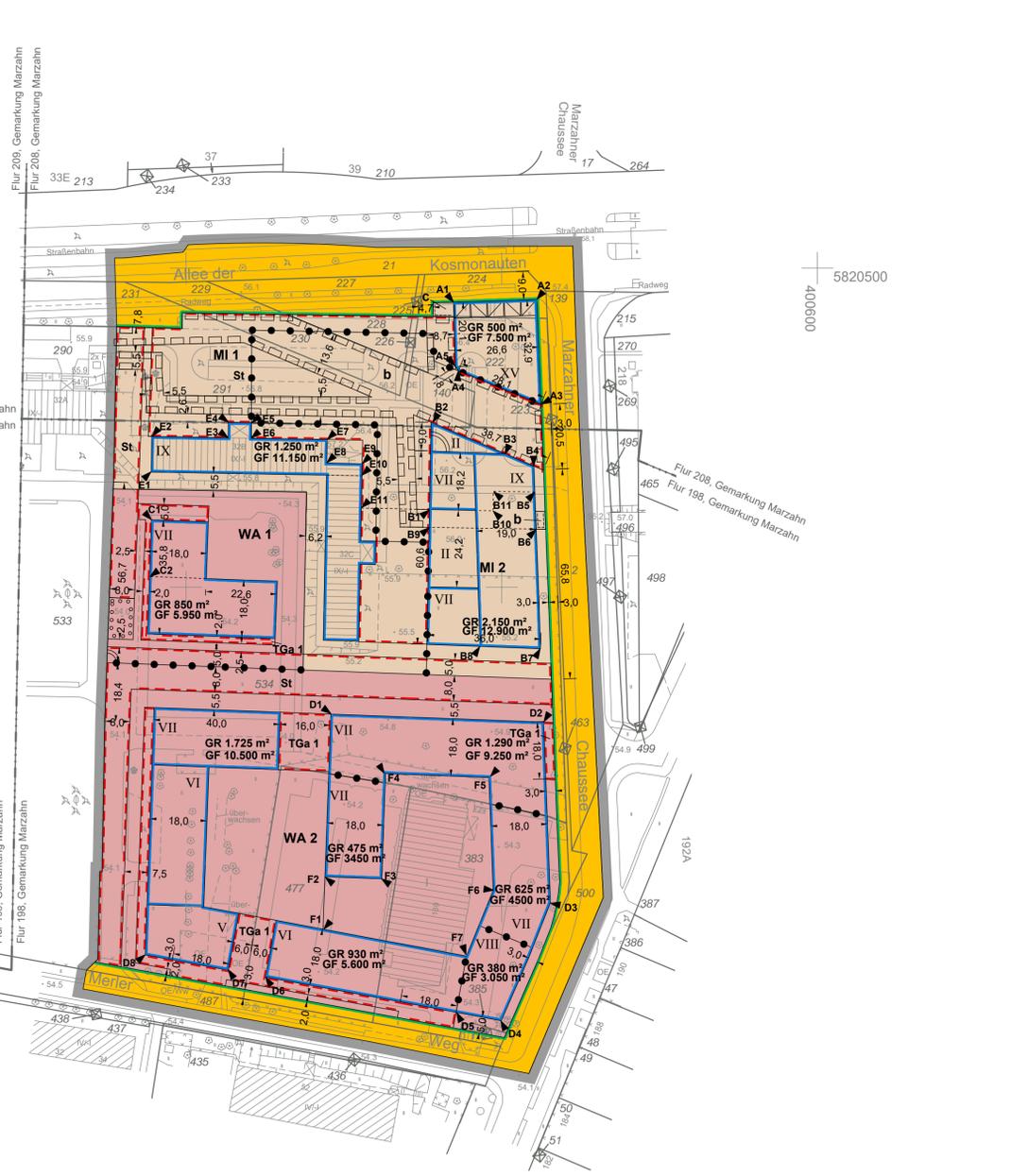
Hinweis
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.



Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

- 18. In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.
19. In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.
20. In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
21. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
22. Die Fläche c und die Fläche d festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.
23. Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.



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

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-40bb vom 28. Januar 2019 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 23.04.2020, 22.04.2021 und 12.08.2021. (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 / 17.01.2020, S. 275 - 276)

Bebauungsplan XXI-40bb

für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn
Abzeichnung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Contains various planning symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Contains symbols for building types and infrastructure.

Aufgestellt: Berlin, den 28. Januar 2019
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

IV. Kramber
Fachbereichleiter Vermessung
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung
Droßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 18.04.2019 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.06.2022 beschlossen.

Berlin, den 13. Juli 2022
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt

Kerßlau
Amtsleiter
Bezirksbürgermeister
Witt
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 31.08.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 518 verkündet worden.