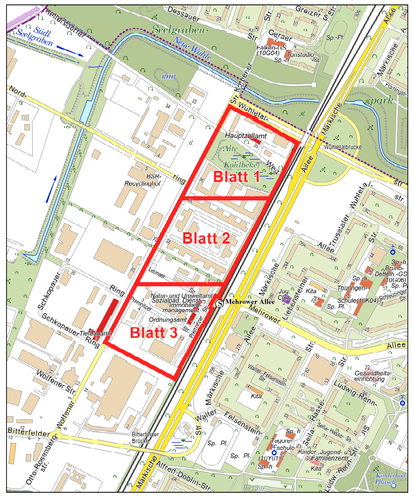
Übersichtskarte 1:10.000



Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89 / UTM 33 4 02 000; 58 24 550				
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,\,Tag,\,zus}$	$L_{EK,\,Nacht,\,zus}$
A	331°	90°	6	6
B	90°	188°	0	0
C	188°	196°	3	3
D	196°	270°	5	5
E	270°	331°	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebes oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Anhang A, Abschnitt 5.

Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Neuausfertigung des Originalplans stimmt mit der Planzeichnung vom 28. Juni 2012 und mit den eingearbeiteten

Blatt 1 von 3
1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012
2. Deckblatt vom 26. Februar 2014
3. Deckblatt vom 20. 08. 2015
4. Deckblatt vom 28. 06. 2017
5. Deckblatt vom 29. März 2018
6. Deckblatt vom 24. April 2019
7. Deckblatt vom 29. 09. 2020

überein.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Auslegungsvermerk:
Der Bebauungsplan XXI-3 vom 28. Juni 2012 wurde in der Zeit vom 16. 07. 2012 bis einschließlich 17. 08. 2012 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan XXI-3 vom 28. Juni 2012 wurde mit dem 1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012 des Blatt 1 von 3 in der Zeit vom 14. 01. 2013 bis einschließlich 12. 02. 2013 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplans XXI-3 vom 28. Juni 2012 wurde mit dem 2. Deckblatt/Blatt1 von 3, dem 1. Deckblatt/Blatt 2 von 3 und dem 1. Deckblatt/Blatt 3 von 3 vom 26. Februar 2014 in der Zeit vom 24. 03. 2014 bis einschließlich 28. 04. 2014 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplans XXI-3 vom 28. Juni 2012 wurde mit dem 3. Deckblatt vom 20. 08. 2015 des Blatt 1 von 3 in der Zeit vom 08. 02. 2016 bis einschließlich 11. 03. 2016 öffentlich ausgelegt.

Mit dem Deckblatt 4/Blatt 1 von 3 und Deckblatt 2/Blatt 3 von 3 vom 28. 06. 2017 und Deckblatt 5/Blatt 1 von 3 und Deckblatt 3 (mit Ergänzung vom 21. 02. 2023) /Blatt3 von 3 vom 29. März 2018 wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt (redaktionelle Änderungen). Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-3 wurde diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Bebauungsplans XXI-3 vom 28. Juni 2012 wurde mit dem 6. Deckblatt vom 24. April 2019 des Blatt 1 von 3 in der Zeit vom 27. 05. 2019 bis einschließlich 05. 07. 2019 öffentlich ausgelegt.

Mit dem Deckblatt 7/Blatt 1 von 3, Deckblatt 2/Blatt 2 von 3 und Deckblatt 4/Blatt 3 von 3 vom 29. 09. 2020 wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt (redaktionelle Änderungen). Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-3 wurde diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan XXI-3 wurde am 21. 01. 2021 festgesetzt und am 18. März 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 77. Jahrgang Nr. 21 18. März 2021, Seite 263; verkündet.

Bebauungsplan XXI-3

für die Fläche nördlich der Flurstücke Nr.186 und 193 (Fa.Harry-Brot), östlich der Wolfener Straße, südlich der Wuhletalstraße und westlich der S-Bahntrasse

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn

„Gewerbegebiet östlich der Wolfener Straße"

Neuausfertigung
Blatt 1 von 3 Blättern

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

2. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre bleiben hiervon unberührt.

3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucherinnen und Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

4. Im Gewerbegebiet (Baugebiet C2, Grundstück Wolfener Straße/Premnitzer Straße 3 /Flurstücke Nr. 598 und 601) sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen und Änderungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes nur ausnahmsweise zulässig, wenn die bestehende Verkaufsfläche nicht erhöht wird. Sortimentsänderungen sind nicht zulässig.

5. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsschächte oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen (Wolfener Straße, Premnitzer und Leunaer Straße sowie Hellersdorfer Weg und Wuhletalstraße). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.

8. In den Gewerbegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, Anhang A „Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Teilflächen	$L_{EK,\,Tag}$	$L_{EK,\,Nacht}$
GE A 1, GE E	55	40
GE B1, GE B2, GE C1, GE C2, GE D1, GE D2	52	37

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Mai 2012

*1
Die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz haben mit dem Bebauungsplan XXI-3 vom 28. Juni 2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Juli 2012 bis einschließlich 17. August 2012 öffentlich ausgelegen.

1. Die erste erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit 1. Deckblatt vom 17. Dezember 2012 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 stattgefunden.

2. Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit 3. Deckblättern (Deckblatt 2 auf Blatt 1, Deckblatt 1 auf Blatt 2 und Deckblatt 1 auf Blatt 3) vom 26. Februar 2014 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24. März 2014 bis einschließlich 28. April 2014 stattgefunden.

3. Die dritte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit dem Deckblatt 3 auf Blatt 1 vom 20. August 2015 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 stattgefunden.

4. Die vierte erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXI-3 vom 28. Juni 2012 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Schallschutzgutachten sowie umweltbezogene Stellungnahmen zum Wasser, zum Schallschutz und zum Immissionsschutz hat nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 stattgefunden.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 Whg.
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2.0)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.8) bis (2.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3.5
- Baumasse BM 4000 m²
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig ED
  - Nur Doppelhäuser zulässig DH
  - Nur Hausgruppen zulässig HG
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED/DH
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Einfahrt (Ausfahrt)
  - Bereich ohne Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage (auch)
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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).

Planunterlage
- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/5 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49/A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 28. Juni 2012

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter. Fachbereichsleiter Vermessung — gez. Christian Gräff Bezirksstadtrat — gez. Dreßler Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16. 7.2012 bis einschließlich 17.08.2012 öffentlich ausgelegt. *1
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 21.01.2021 beschlossen.

Berlin, den

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

.....
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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

..... Bezirksbürgermeister — ..... Bezirksstadträtin

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