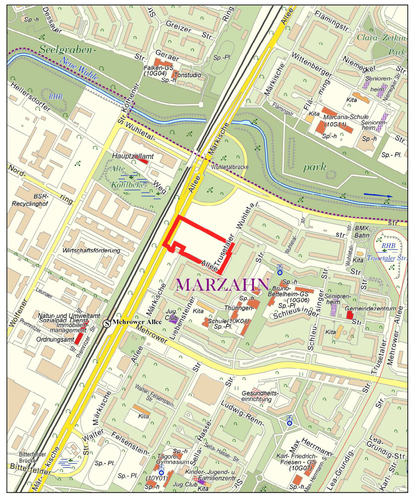
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt". Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 8.000 m². Zulässig ist der Verkauf von folgenden Kernsortimenten:
   - Wohnmöbel
   - Büromöbel
   - Tapeten und Bodenbeläge.

   Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:
   - Haushaltstextilien
   - Beleuchtungsartikel
   - Haushaltsgegenstände
   - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
   - Flecht- und Korbmöbel, Kinderwagen
   - Heimtextilien
   - Elektrische Haushaltsgeräte
   - Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel
   - sonstiger Facheinzelhandel.

   Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Dienstleistungsbetriebe
   - Schank- und Speisewirtschaften.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung den in dem Sondergebiet „Möbelfachmarkt" zulässigen Hauptnutzungen in untergeordneter Weise dienen, sowie auf der Fläche B zulässig, wenn diese jeweils einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen aufweisen.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Die zulässige Grundfläche darf durch 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.

5. Im Sondergebiet „Möbelfachmarkt" können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 5 % der Dachflächen und einer Höhe von 2,00 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,00 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sind.

6. Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Vordächer überschritten werden.

7. Im Sondergebiet sind maximal 138 Stellplätze zulässig.

8. Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A sind anzurechnen.

9. Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen - Fläche A - mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche A ist mindestens pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche A ist ausnahmsweise eine Zuwegung in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

10. Im Sondergebiet sind die Flächen zum Anpflanzen - Flächen B und C - mit standortgerechten Gehölzen zu mindestens 50 % in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60 - 100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche B ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 75,8 m ü NHN zulässig.

11. Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen - Fläche D - mit mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Die Fläche D ist zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60 - 100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

12. Im Sondergebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise
Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11, und 12 wird die Verwendung der Pflanzliste vom 24. April 2014 empfohlen.

N

Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Juli 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-60b vom 12. August 2015 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 9.10.2016 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Bebauungsplan 10-60b

für das Grundstück Märkische Allee 310

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,
Ortsteil Marzahn

Abzeichnung

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 Wo
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (2.0)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.8) bis (1.2)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl 10
Baumasse BM 4000 m³
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 (E)
Nur Doppelhäuser zulässig (D)
Nur Hausgruppen zulässig (H)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
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

Flächen für Sport- und Spielanlagen
z.B. SPORTHALLE

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

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 §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
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
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Arkade
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Sichtfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
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 23. Januar 1990,
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
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. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 12. August 2015

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter.
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Christian Gräff
Bezirksstadtrat

gez. Dreßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.8.2015 bis einschließlich 17.9.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 29.9.2016 beschlossen.

Berlin, den 30.9.2016

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Weißbach
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 17. Oktober 2016

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Komoß
Bezirksbürgermeister

gez. Christian Gräff
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 29. Oktober 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.822 verkündet worden.