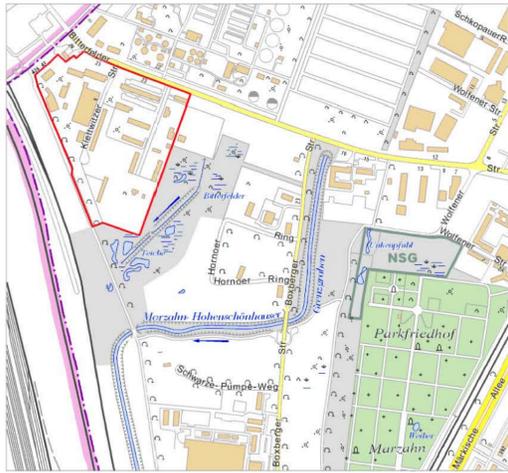


# Bebauungsplan XXI-11

für eine Teilfläche des Geländes südlich Bitterfelder Straße zwischen der Bitterfelder Straße, den Bitterfelder Teichen, der Fernwärmesockelleitung und den östlichen Grenzen der Grundstücke Gehrenseestraße 43, 43a und Bitterfelder Straße 29 im Bezirk Marzahn

Ortsteil Marzahn (Bitterfelder Straße)



### Textliche Festsetzungen

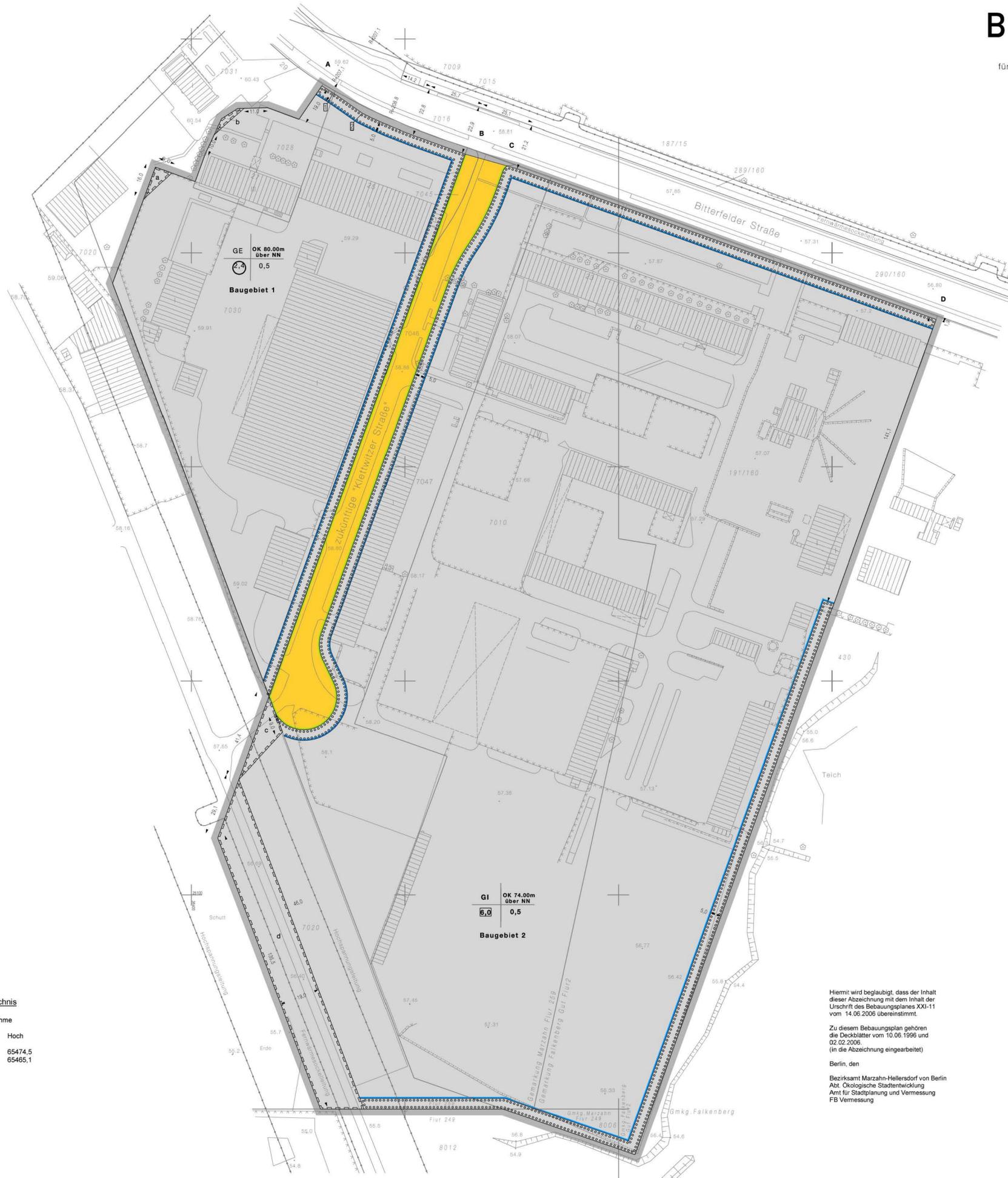
- Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.
- Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Die Flächen a, b, c und d sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit fachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
- Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei entspricht ein Baum 10 m<sup>2</sup> und ein Strauch 1,5 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Entlang des öffentlichen Straßenraumes gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für notwendige Zufahrten und Wege.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B und C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß der beigefügten Artenliste auszuwählen. Dies gilt nicht für Rank- und Schlingpflanzen. Bei Pflanzungen mit Ziercharakter und zwischen Feuerwehmfahrten und Gebäuden sind bis zu 20 % anderer Arten zulässig.

### Koordinatenverzeichnis

Nachrichtliche Übernahme			
Nr.	Rechts	Hoch	
1	43468,9	65474,5	
2	43460,3	65465,1	

Originalmaßstab 1:1000

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Neuvermessung ObVI Biermann 1995 und November 1997



### Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Kleinstedlungsgebiet	0,2 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	0,3 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Allgemeines Wohngebiet	0,4 BauVVO	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauVVO	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	0,5 BauVVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	0,6 BauVVO	MI	zwingend
Kerngebiet	0,7 BauVVO	KK	z.B. III-V
Gewerbegebiet	0,8 BauVVO	GE	Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen
Industriegebiet	0,9 BauVVO	GI	Nur Einzelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	0,10 BauVVO	SO	Nur Doppelhäuser zulässig
Sonstiges Sondergebiet	0,11 BauVVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B. UNIVERSITÄT		Geschlossene Bauweise	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (0,1 Abs. 1 Nr. 8a BdB)	z.B. WR	Baulinie	(0,1 Abs. 2 Satz 1 BauVVO)
Geschossflächenzahl	z.B. ZW	Baugrenze	(0,1 Abs. 3 Satz 1 BauVVO)
als Höchstmaß	z.B. 0,3 bis 0,5	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwärgungen	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,2 bis 0,4	(0,1 Abs. 3 Satz 3 BauVVO)	
Geschossfläche	z.B. 0,2 bis 0,4	als Höchstmaß	
als Höchstmaß	z.B. 0,2 bis 0,4	z.B. 12,5m über NN	
Baumassenzahl	z.B. 0,2 bis 0,4	z.B. 12,5m über NN	
Baumasse	z.B. 0,2 bis 0,4	z.B. 12,5m über NN	
Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM		z.B. VERKEHRSLÄCHEN	
Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Einfahrt	
Private Verkehrsfläche		Bereich ohne Ausfahrt	
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH		Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen	
z.B. GEDRUCKTGLAS z.B. TRAFOSTATION		z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen Hochspannungsführung		z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Flächen für Landwirtschaft	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Fläche für Wald	
Anpflanzen von Bäumen		Wasserfläche	
Sonstige Bepflanzungen		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Erhaltung von Bäumen	
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		Umgrünung von Flächen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Pflanzen möglich)	
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		Sonnige Festsetzungen	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		Umgrünung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Sichtfläche		Arkade	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen		Höhenlage bei Festsetzungen	
Umgrünung der Flächen für Stellplätze		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Garagen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrünung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen	
Gemeinschaftsgaragen		Tiefgaragen	
Naturerschutzzonen		Gemeinschaftsstellplätze	
Landschaftsschutzgebiete		Gemeinschaftsgaragen	
Naturdenkmal		Gesamtanlagen	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		Eintragungen als Vorschlag	
Erhaltungsbereich		Gebäude	
Gebäude		Stellplatz	
Stellplatz		Garage	
Garage		Tiefgarage	
Tiefgarage		Kinderspielplatz	
Kinderspielplatz		Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Besuchsraum und Durchfahrt	
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Besuchsraum und Durchfahrt		Landesgrenze (Bundesland)	
Landesgrenze (Bundesland)		Wirtschafts-, Industriegebiete	
Wirtschafts-, Industriegebiete		Ortsbegrenzung	
Ortsbegrenzung		Gemarkungsgrenze	
Gemarkungsgrenze		Flurgrenze	
Flurgrenze		Flurstücksgrenze	
Flurstücksgrenze		Flurnummer, Flurstücksnummer	
Flurnummer, Flurstücksnummer		Grundstücksummer	
Grundstücksummer		Mauer, Stützmauer	
Mauer, Stützmauer		Bordkante	
Bordkante		Baulinie, Baugrenze	
Baulinie, Baugrenze		Straßenbegrenzungslinie	
Straßenbegrenzungslinie		Fernsehleitung	
Fernsehleitung		Straßenbahngleis	
Straßenbahngleis		Überdachung mit/ohne Stützen	
Überdachung mit/ohne Stützen			

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-11 vom 14.06.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 10.06.1996 und 02.02.2006 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
FB Vermessung

Aufgestellt: Berlin, den 22.05.1998  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz  
Vermessungsamt  
gez. Manthe 25.5.98  
Amtleiter  
Stadtplanungsamt  
gez. Herrmann 25.5.98  
Amtleiter  
gez. Nünthel 24.5.98  
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.06.1998 bis einschließlich 16.07.1999 und mit dem Deckblatt Nr. 1 vom 10.06.99 erneut in der Zeit vom 13.07.99 bis einschließlich 13.08.99 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 3.07.2006  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtplanung und Umweltschutz  
Stadtplanungsamt  
gez. Weißbach  
Amtleiter

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

Berlin, den 14. Juni 2006  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Bezirksbürgermeister  
gez. Uwe Klett  
Bezirksstadtrat  
gez. H.Niemann  
Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 30.06.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 642 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.  
Vervielfältigung nicht erlaubt!