



# Bebauungsplan XXI-31c

für das Gelände zwischen dem Stadtgarten, der Minsker Straße, der verlängerten Minsker Straße, der U-Bahnanlage und der Straße Grabensprung sowie einen Teilabschnitt der Straße Grabensprung

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
Ortsteil Mahlsdorf

## Bebauungsplan XXI-31a

festgesetzt am 08.03.06

## Bebauungsplan XXI-31b

festgesetzt am 30.06.06



### Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Bauutzungsverordnung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Grundstückstiefe von 5,0 m gerechnet ab der Straßenbegrenzungslinie, sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gerechnet ab der Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung zur Gliederung der Stellplatzanlagen einzurechnen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Gehwegen, ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Hecken zu pflanzen und zu erhalten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig. Werbeanlagen, die größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Pflanzliste A vom Dezember 2005.

Hinweis:  
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste B vom Dezember 2005 empfohlen.

### Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichen
Kleinsiedlungsgebiet	II 2 BauVO	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	II 3 BauVO	Grundfläche	z.B. 100m <sup>2</sup>
Algemeines Wohngebiet	II 4 BauVO	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III-V
Besonderes Wohngebiet	II 4a BauVO	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet	II 5 BauVO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet	II 6 BauVO	zwingend	z.B. III
Kerngebiet	II 7 BauVO	Offene Bauweise	z.B. III
Gewerbegebiet	II 8 BauVO	Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen	z.B. III
Industriegebiet	II 9 BauVO	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III
Sondergebiet (Erholung)	II 10 BauVO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Sonstiges Sondergebiet	II 11 BauVO	Nur Kleingruppen zulässig	z.B. III
		<b>WÜCHENHAUSGEBIET</b>	z.B. III
		<b>UNIVERSITÄT</b>	z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (I) Abs. 1 Nr. 4 BauVO	II 12 BauVO	Geschlossene Bauweise	z.B. III
Geschossflächenzahl	z.B. 0,25	Bauweise	z.B. III
als Höchstmaß	z.B. 0,25	Baugrenze	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,25	Linie zur Abgrenzung des Umfanges	z.B. III
Geschossfläche	z.B. 400m <sup>2</sup>	von Abweichungen	z.B. III
als Höchstmaß	z.B. 400m <sup>2</sup>	als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 400m <sup>2</sup>	Firsthöhe	z.B. III
Baumassenzahl	z.B. 100	z.B. 11,0m über NN	z.B. III
Baumasse	z.B. 4000m <sup>2</sup>	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. 100m <sup>2</sup>	zwingend	z.B. III
		<b>JUGENDFREIZEITHEIM</b>	z.B. III
		<b>Verkehrsflächen</b>	
Strassenverkehrsfläche	z.B. III	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. III
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. III	z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. III
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. III	<b>FUSSGÄNGERBEREICH</b>	z.B. III
Private Verkehrsfläche	z.B. III		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. III		
z.B. Gasdruckregler	z.B. III	<b>UMSPANNWERK</b>	z.B. III
z.B. Trafostation	z.B. III		
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. III		
Hochspannungslinie	z.B. III		
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III		
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. III		
Anpflanzen von Bäumen	z.B. III		
Sonstigen Bepflanzungen	z.B. III		
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III		
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	z.B. III		
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. III		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. III		
Sichtfläche	z.B. III		
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. III		
Umgrünung der Flächen für Stellplätze	z.B. III		
Garagen	z.B. III		
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. III		
Gemeinschaftsgaragen	z.B. III		
Naturschutzgebiete	z.B. III		
Landesschutzgebiete	z.B. III		
Naturdenkmal	z.B. III		
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. III		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. III		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. III		
Erhaltungsbereich	z.B. III		
Gebäude	z.B. III		
Stellplatz	z.B. III		
Garage	z.B. III		
Tiefgarage	z.B. III		
Kinderspielplatz	z.B. III		
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	z.B. III		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. III		
Parkhaus	z.B. III		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. III		
Bücke	z.B. III		
Gewässer	z.B. III		
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. III		
Laubbau, Nadelbaum	z.B. III		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. III		
Schornstein	z.B. III		
Zaun, Hecke	z.B. III		
Hochspannungsmast	z.B. III		
Transformatorhaus	z.B. III		
Gebächedecke, Grünland	z.B. III		
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnerverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.			

Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 28.09.2007 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-31c gehört das Deckblatt vom 16.03.2007

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

Aufgestellt: Berlin, den 23.05.1995  
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
 Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
 Amt für Stadtplanung und Vermessung  
 gez. Loewke (V.)  
 Fachbereichsleiter Vermessung  
 gez. Herrmann  
 Fachbereichsleiter Stadtplanung  
 Der Bebauungsplan wurde  
 in der Zeit vom 5.5.06 bis einschließlich 6.6.06 öffentlich ausgestellt,  
 und in der Zeit v. 16.4.07 bis einschließlich 30.4.07 mit Deckblatt vom 13.03.07 erneut öffentlich ausgestellt.  
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan  
 am 28.6.07 beschlossen.  
 Berlin, den 18.9.2007  
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
 Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
 Amt für Stadtplanung und Vermessung  
 gez. Weißbach  
 Amtsleiter  
 Der Bebauungsplan ist aufgrund § 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 28. September 2007  
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
 gez. Dagmar Pohle  
 Bezirksbürgermeister  
 gez. Norbert Lüdke  
 Bezirksstadtrat  
 Die Verordnung ist am 17.10.07 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.510 verkündet worden.



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: November 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.  
Vervielfältigung nicht erlaubt!

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.