



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Umschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 30.06.2006 übereinstimmt.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXI-VE7 gehört das Deckblatt vom 10.03.2006

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

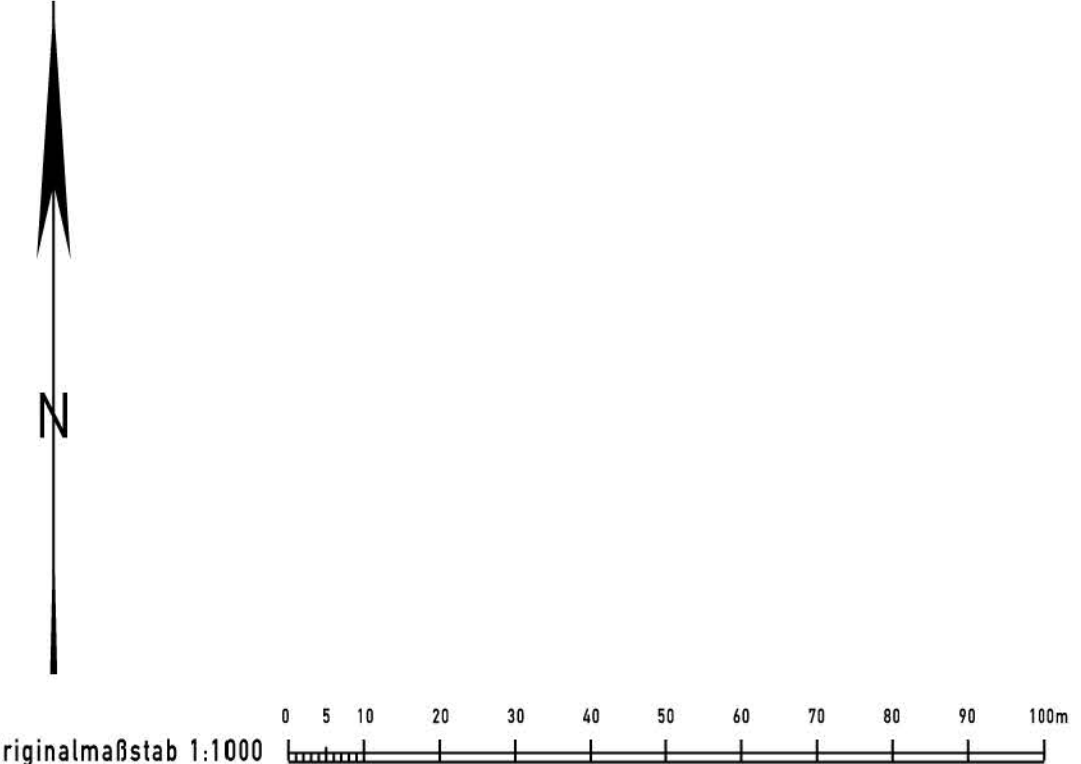
im Auftrag

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol
Kleinstedlungsgebiet	KS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	WR	Grundfläche	z.B. GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Mischgebiet	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet	KK	Offene Bauweise	z.B. O
Gewerbegebiet	GE	Abweichende Bauweise mit Längsbeschränkungen	z.B. A
Industriegebiet	GI	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. A1
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. A2
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. A3
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. A4
		Geschlossene Bauweise	z.B. G
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)	z.B. WR	Baulinie (93 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	z.B. B
Geschossflächenzahl	z.B. GF	Baugrenze (93 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	z.B. B1
als Höchstmaß	z.B. GF 0,5	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (93 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	z.B. B2
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 0,2 bis 0,5	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. H
Geschossfläche	z.B. GF 500m²	als Höchstmaß	z.B. H1
als Höchstmaß	z.B. GF 400m² bis 500m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. H2
Baumassenzahl	z.B. BA 4000m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. H3
Baumasse	z.B. BA 4000m²	zwingend	z.B. H4
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. J	Flächen für Sport- und Spielflächen	z.B. S
Verkehrsflächen	z.B. V	Verkehrsflächen	z.B. V1
Straßenverkehrsfläche	z.B. V1	Straßenbegrenzungslinie	z.B. B3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. V2	Bereich ohne Einfahrt	z.B. B4
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. V3	Bereich ohne Ausfahrt	z.B. B5
Private Verkehrsfläche	z.B. V4	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	z.B. B6
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. U	Öffentliche und private Grünflächen	z.B. G
z.B. Gasdruckregler	z.B. U1	Öffentliche Parkanlage	z.B. G1
z.B. Trafostation	z.B. U2	Private Dauerkleinanlagen	z.B. G2
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. L	Flächen für Landwirtschaft	z.B. L1
Hochspannungslinie	z.B. L1	Fläche für Wald	z.B. L2
Wasserfläche	z.B. W	Wasserfläche	z.B. W1
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. B	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. B1
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. B1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	z.B. B2
Anpflanzen von Blumen	z.B. B1.1	Erhaltung von Bäumen	z.B. B3
Sonstigen Bepflanzungen	z.B. B1.2	Sonstigen Bepflanzungen	z.B. B4
Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. B2	Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	z.B. B5
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. B3	Sonstige Festsetzungen	z.B. F
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. B4	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F1
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. F1	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F2
Sichtfläche	z.B. F2	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F3
Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. F3	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F4
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. F4	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F5
Garagen	z.B. F4.1	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F6
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. F4.2	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F7
Gemeinschaftsgaragen	z.B. F4.3	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F8
Naturschutzgebiete	z.B. N	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F9
Landschaftschutzgebiete	z.B. N1	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F10
Naturdenkmal	z.B. N2	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F11
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. N3	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F12
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. N4	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F13
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. N5	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F14
Erhaltungsbereich	z.B. N6	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F15
Gebäude	z.B. G	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F16
Stallplatz	z.B. G1	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F17
Garage	z.B. G2	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F18
Tiefgarage	z.B. G3	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F19
Kinderspielfeld	z.B. G4	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F20
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	z.B. G5	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F21
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. G6	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F22
Parkhaus	z.B. G7	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F23
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. G8	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F24
Brücke	z.B. G9	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F25
Gewässer	z.B. G10	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F26
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. G11	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F27
Laubbaum, Nadelbaum	z.B. G12	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F28
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. G13	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F29
Schornstein	z.B. G14	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F30
Zaun, Hecke	z.B. G15	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F31
Hochspannungsmast	z.B. G16	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F32
Transformatorhaus	z.B. G17	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F33
Gebüschfläche, Grünland	z.B. G18	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	z.B. F34

Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegeheimes und altersgerechter Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO).
- Bei der Ermittlung der festgesetzten Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO).
- Im Sondergebiet SO 1 – Pflegeheim – darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche mit maximal 900 m² überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).
- Im Sondergebiet SO 2 –altersgerechtes Wohnen – darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche von maximal 1625 m² überschritten werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).
- Im Sondergebiet SO 1 – Pflegeheim - kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Bau NVO).
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).
- Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Der durch Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB).
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB).
- Die ca. 6 m breiten, fensterlosen Flächen an den Ost- und Westgiebelwänden sowie die ca. 6 m breite, fensterlose Fläche an der Südgiebelwand des Pflegeheims sind pro 2 lfm. mit 1 selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanze zu gliedern und zu gestalten.
- Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Hofflächen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind zulässig (§ 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4, Satz 3 NatSchGBIn).



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlagen: Automatische Liegenschaftskarte, Stand 11.Jan.2000
Für den Geltungsbereich:
Amtlicher Lageplan vom 18.Dez.1998
Mit Ergänzungsmessung vom 13.09.2001

Aufgestellt: Berlin, den 19.9.01
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez. i.V. Loewke 19.09.01
Bereichsleiter Vermessung
gez. H.Niemann
Bereichsleiter Stadtplanung
Der vorgezogene Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 1.10.01 bis einschließlich 2.11.01 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 27.4.06 beschlossen.
Berlin, den 28.4.06
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez. Uwe Klett
Amtsleiter
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 12 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches sowie § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 30.Juni.2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeister
gez. Uwe Klett
Bezirksrat
gez. H.Niemann
Bezirksrat
Die Verordnung ist am 15.7.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 781 verkündet worden.