



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

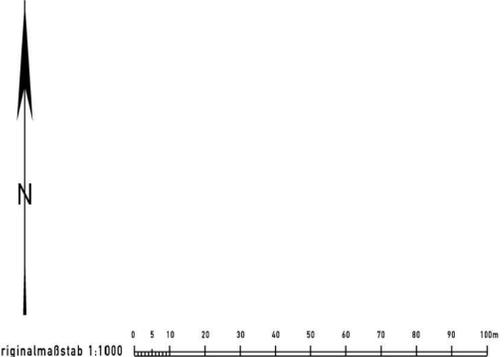
im Auftrag

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Gründflächenzahl	z.B.
Kleinsiedlungsgebiet	KS	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	WR	z.B.	GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	
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. III
Gewerbegebiet	GE	Abweichende Bauweise mit Längsbeschränkungen	z.B. III
Industriegebiet	GI	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III
	UNIVERSITÄT	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)	ZW	Geschlossene Bauweise	z.B. III
Geschossflächenzahl	GF	Baulinie (93 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	z.B. III
als Höchstmaß	GF	Baugrenze (93 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (93 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	z.B. III
Geschossfläche	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. III
als Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	GF	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III
Baumassenzahl	BA	Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. III
Baumasse	BA	Verkehrsfächen	z.B. III
	JUGENDFREIZEITHEIM	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. III
	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Einfahrt	z.B. III
	UMSPANNWERK	Bereich ohne Ausfahrt	z.B. III
	TRAFOSTATION	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Private Verkehrsfäche	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flächen für Versorgungsanlagen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	sowie für Ablagerungen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	z.B. Gasdruckregler	z.B. III
	STRASSENARBEIT	z.B. Trafostation	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Hochspannungsleitung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Anpflanzen von Blumen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Sonstigen Bepflanzungen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung von Flächen für die Bebauung freizuhaltender Flächen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Sichtfläche	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Garagen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gemeinschaftsstellplätze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gemeinschaftsgaragen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Naturschutzgebiete	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Landes- und Naturschutzgebiete	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Naturdenkmal	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Erhaltungsbereich	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gebäude	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Stallplatz	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Garage	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Tiefgarage	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Kinderspielfeld	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Parkhaus	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Brücke	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gewässer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Laubbaum, Nadelbaum	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Schornstein	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Zaun, Hecke	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Hochspannungsmast	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Transformatorhaus	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gebüschfläche, Grünland	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Landesgrenze (Bundesland)	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Bezirksgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Grtelgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gemarkungsgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurstücksgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurstücksummer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Grundstücksnummer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Mauer, Stützmauer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Bordkante	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Baulinie, Baugrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Straßenbegrenzungslinie	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Fernrohrleitung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Straßenbahngleis	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Überdachung mit/ohne Stützen	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Wasserfläche	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung der Flächen für die Gewinnung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung der Flächen für die Gewinnung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Bahnanlage	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Straßenbahn	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Hochstraße	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Tiefstraße	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Brücke	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Planunterlage	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Landesgrenze (Bundesland)	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Bezirksgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Grtelgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Gemarkungsgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurstücksgrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Flurstücksummer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Grundstücksnummer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Mauer, Stützmauer	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Bordkante	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Baulinie, Baugrenze	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Straßenbegrenzungslinie	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Fernrohrleitung	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Straßenbahngleis	z.B. III
	STRASSENARBEIT	Überdachung mit/ohne Stützen	z.B. III

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, Fugengraben, 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

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

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch wenn sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.

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. Herrmann 19.09.01
Bereichsleiter Stadtplanung

gez. H.Niemann
Bezirksrat

Der vorgezogene Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 1.10.01 bis einschließlich 2.11.01 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 27.08.08 beschlossen.
Berlin, den 28.4.08

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

gez. Weißbach
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.2008
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
gez. Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

gez. H.Niemann
Bezirksrat

Die Verordnung ist am 15.7.08 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 781 verkündet worden.