

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.4 der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" sind abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschossezahl bauliche Anlagen wahlweise unmittelbar an der südlichen oder nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO unzulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO unzulässig.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Art nachzupflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße nur traufständige Gebäude zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Außenwände der unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" unmittelbar an den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmgedächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen unmittelbar zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und auf der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" traufständig zu den Baugrenzen entlang der Dorfstraße und der Brodauer Straße stehenden Gebäude giebelseitig keine Dachüberstände, jedoch traufseitig Dachüberstände von maximal 20 cm errichtet werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" sind Dachaufbauten einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen unzulässig. Ausnahmeweise können Gauben zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Sonstige Dachaufbauten einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen sind ausnahmeweise zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot bis rot-braunen Farben zu decken.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" sind Balkone und Erker unzulässig. Ausnahmeweise können Balkone und Erker an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude bis maximal zum 1. OG zugelassen werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und der Gemeindefläche "KINDERGARTENSSTÄTTE" sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.



- Hinweise:
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr.4 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
- Pflanzliste I
- Bäume
- Walnuss (*Juglans regia*)
 - Apfel (*Malus sylvestris*)
 - Birne (*Pyrus communis*)
 - Pflaume (*Prunus domestica*)
 - Südkirsche (*Prunus avium*)
- Sträucher
- Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Waldhimbeere (*Rubus idaeus*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Wilde Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-32b vom 14.06.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 23.11.2005. (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den 27.02.2008

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



Bebauungsplan XXIII-32b

für das Gelände zwischen der Dorfstraße, den Grundstücken Senziger Straße 2/46, der Zernsdorfer Straße, den Grundstücken Zernsdorfer Straße 24/16, dem Flurstück 389, dem Grundstück Ringstraße 9, der Ringstraße, der Waplitzer Straße und der Brodauer Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Kaulsdorf

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleinanliehensgebiet	01 BauVO	WB	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	02 BauVO	WR	Grundfläche	z.B. 0m 100m ²
Allgemeines Wohngebiet	03 BauVO	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. 01
Besonderes Wohngebiet	04 BauVO	WB	als Höchstmaß	z.B. 01
Berggebiet	05 BauVO	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 01/0
Mischgebiet	06 BauVO	MI	zweigeteilt	z.B. 01/0
Kerngebiet	07 BauVO	MK	Offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet	08 BauVO	GE	Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen	z.B. 0
Industriegebiet	09 BauVO	BI	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung)	10 BauVO	SO	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet	11 BauVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
	z.B. UNIVERSITÄT		Geschlossene Bauweise	z.B. 0
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (10 Abs.1 Nr.1 BauVO)	z.B. WR		Baulinie	z.B. Abs.1 Satz 1 BauVO
Geschossflächenzahl	z.B. 0,4		Baugrenze	z.B. Abs.1 Satz 1 BauVO
als Höchstmaß	z.B. 0,4		Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. Abs.1 Satz 3 BauVO
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,4 bis 0,6		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 0
als Höchstmaß	z.B. 0,4		als Höchstmaß	z.B. 17,2m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,4 bis 0,6		Firsthöhe	z.B. 17,2m über NN
Baumassenzahl	z.B. 0,4		Oberkante	z.B. 0,4m über NN
Baumasse	z.B. 0,4		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,4m bis 1,2m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. JUNGENBEREICH		zwingend	z.B. 0,4m bis 1,2m über NN
Verkehrsflächen			Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			Bereich ohne Ausfahrt	
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt			Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	
Private Verkehrsfläche			Öffentliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			Öffentliche Grünfläche	
z.B. Gasdruckregler			Öffentliche Grünfläche	
z.B. Trafostation			Öffentliche Grünfläche	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			Öffentliche Grünfläche	
Hochspannungseitung			Öffentliche Grünfläche	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Öffentliche Grünfläche	
Anpflanzung von Bäumen			Öffentliche Grünfläche	
Sonstige Bepflanzungen			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			Öffentliche Grünfläche	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen			Öffentliche Grünfläche	
Sichtfläche			Öffentliche Grünfläche	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze			Öffentliche Grünfläche	
Garage			Öffentliche Grünfläche	
Gemeinschaftsstellplätze			Öffentliche Grünfläche	
Gemeinschaftsgaragen			Öffentliche Grünfläche	
Naturschutzgebiete			Öffentliche Grünfläche	
Landwirtschaftsgebiete			Öffentliche Grünfläche	
Naturschutzgebiet			Öffentliche Grünfläche	
Beschützter Landschaftsbestandteil			Öffentliche Grünfläche	
Gesamteinlage (Einzelteil, die dem Denkmalschutz unterliegt)			Öffentliche Grünfläche	
Erhaltungsbereich			Öffentliche Grünfläche	
Gebäude			Öffentliche Grünfläche	
Stellplatz			Öffentliche Grünfläche	
Garage			Öffentliche Grünfläche	
Tiefgarage			Öffentliche Grünfläche	
Kinderspielfeld			Öffentliche Grünfläche	
Nachrichtliche Übernahmen			Öffentliche Grünfläche	
Wasserfläche			Öffentliche Grünfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassererwärmung)			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			Öffentliche Grünfläche	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind			Öffentliche Grünfläche	
Bahnanlage			Öffentliche Grünfläche	
Straßenbahn			Öffentliche Grünfläche	
Eintragungen als Vorschlag			Öffentliche Grünfläche	
Hochstraße			Öffentliche Grünfläche	
Tiefstraße			Öffentliche Grünfläche	
Brücke			Öffentliche Grünfläche	
Tiefgarage			Öffentliche Grünfläche	
Industriebahn (in Aussicht genommen)			Öffentliche Grünfläche	
Planunterlage			Öffentliche Grünfläche	
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Dachhöhe			Öffentliche Grünfläche	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage			Öffentliche Grünfläche	
Parkhaus			Öffentliche Grünfläche	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)			Öffentliche Grünfläche	
Brücke			Öffentliche Grünfläche	
Gewässer			Öffentliche Grünfläche	
Geländehöhe, Straßenhöhe			Öffentliche Grünfläche	
Laubbau, Nadelbaum			Öffentliche Grünfläche	
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)			Öffentliche Grünfläche	
Schornstein			Öffentliche Grünfläche	
Zaun, Hecke			Öffentliche Grünfläche	
Hochspannungsmast			Öffentliche Grünfläche	
Transformatorhaus			Öffentliche Grünfläche	
Geländehöhe, Bräunung			Öffentliche Grünfläche	
Überdachung mit/ohne Säulen			Öffentliche Grünfläche	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gefährliche Planzeichen, auch wenn sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 10. Mai 2005
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Ökologische Stadtentwicklung
 Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. i.V. Loeckge 13.05.05 gez. Zeitzki
 Fachbereichsleiter Vermessung Fachbereichsleiter Stadtplanung

Bezirksstadtrat
 gez. H.Niemann

Der Bebauungsplan wurde
 in der Zeit vom 30.05.2005 bis einschließlich 30.06.2005 öffentlich ausgestellt.
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
 am 23.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 22. März 2006
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Ökologische Stadtentwicklung
 Amt für Stadtplanung und Vermessung
 gez. Herrmann

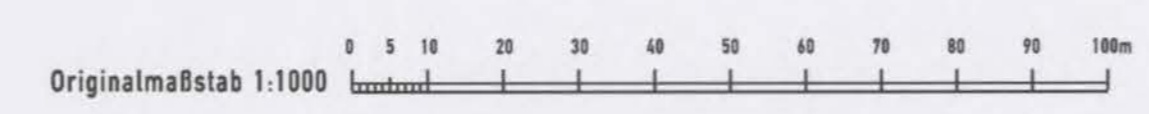
Antsteltler

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 14. Juni 2006
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 gez. Uwe Klett gez. H.Niemann
 Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.648 verkündet worden.

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:10000 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.



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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt!