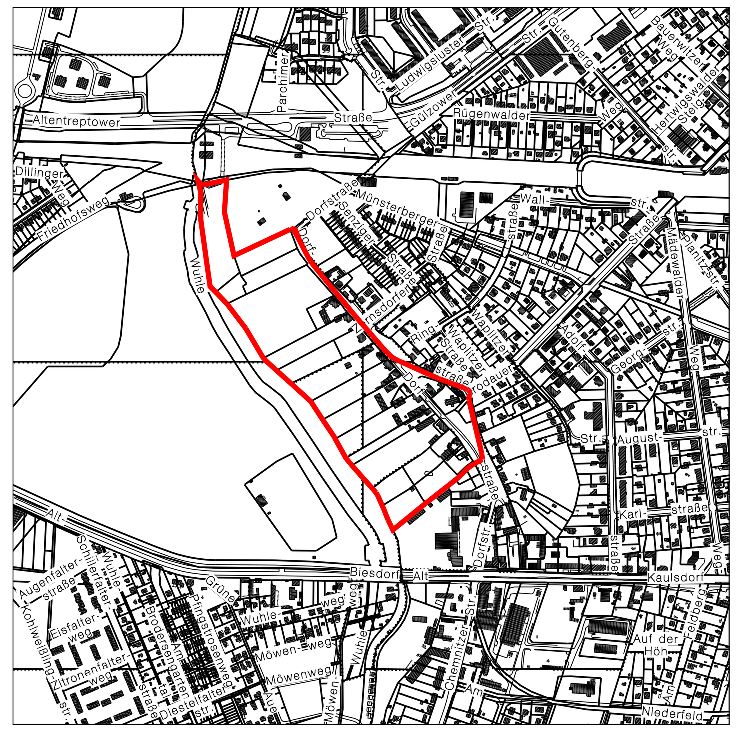
Bebauungsplan XXIII-32d

für das Gelände zwischen den Anlagen der
Deutschen Bahn AG, dem Friedhof Kaulsdorf, der Dorfstraße,
den Grundstücken Dorfstraße 43A und 43B sowie Alt-Kaulsdorf
1, 7, 9 und 11 und der Ortsteilgrenze einschließlich des
Dorfangers Kaulsdorf

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Kaulsdorf

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß §4 Abs.3 BauNVO als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

3. Bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an den südlichen und nördlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO in einem Abstand von 15m zur hinteren Baugrenze. Diese sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl nur an den südlichen Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken und in einem Abstand von mindestens 5m zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum und ein Strauch der Pflanzliste I zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. 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.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie nur traufständige Gebäude zulässig.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Außenwände der unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Gebäude als Putzfassade auszuführen.

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die traufständig zur Straßenbegrenzungslinie stehenden Gebäude mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern einer maximalen Dachneigung von 45° zu errichten.

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie stehende Gebäude giebelseitig nur ohne Dachüberstände und traufseitig nur mit Dachüberständen von maximal 20 cm errichtet werden.

12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gauben nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge umfassen. Dacheinschnitte und Aufbauten einschließlich technischer Aufbauten wie Solar- und Lüftungsanlagen sind nur zulässig, wenn die Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum wirken.

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die straßenseitigen Gebäude mit Dachziegeln in rot-braunen Farben zu decken.

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Balkone und Erker nur an den rückwärtigen Fassaden der straßenseitigen Gebäude im 1. Vollgeschoss zulässig.

15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Loggien in der straßenseitigen Fassade der straßenbegleitenden Gebäude unzulässig.

16. Innerhalb der privaten Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze, Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu erhalten, landschaftsgerecht zu ergänzen und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste II nachzupflanzen.

17. Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft auf dem im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelegenen Flurstück 6155 der Gemarkung Hellersdorf, Flur 175 innerhalb der Fläche ABCDA eine Baumgruppe aus mindestens 8 heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste II zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

18. Die Fläche EFGHE innerhalb der privaten Grünfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Pflanzliste I

Bäume

gewöhnliche Walnuß	Juglans regia
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica
Süßkirsche	Cerasus alias Prunus avium

Sträucher

Brombeere	Rubus fructicosus agg.
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.
gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina agg.
rote Johannisbeere	Ribes rubra
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa

Pflanzliste II

Bäume

Bruchweide	Salix fragilis
gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
gewöhnliche Traubenkirsche	Padus avium alias Prunus padus
Flatterulme	Ulmus laevis
Stiel-Eiche	Quercus robur

Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
schwarze Johannisbeere	Ribes nigra

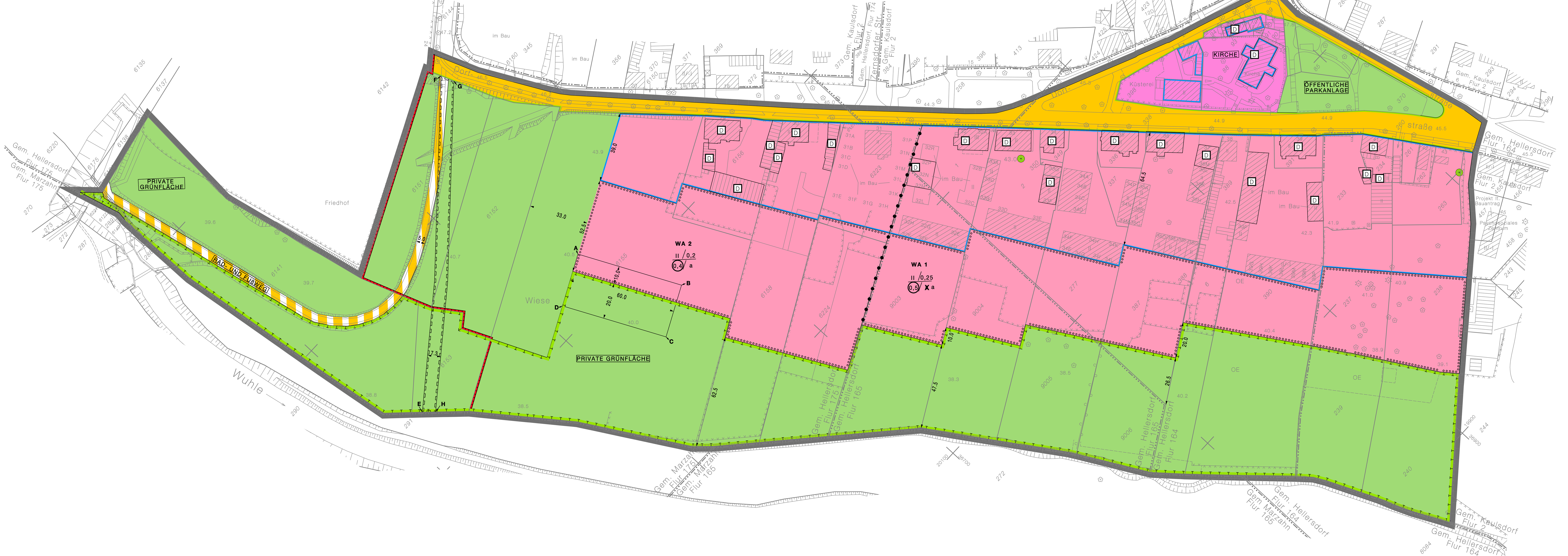
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-32d vom 12.05.2006 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 27.01.2005 und 02.02.2006.
(in die Abzeichnung eigearbeitet)

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

Im Auftrag

Bebauungsplan
XXIII-32a
festgesetzt am 3. Dezember 2001



Originalmaßstab 1:1000

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt!

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
	z.B.	UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B.	WR 2Wo
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl	z.B.	3,0
Baumasse	z.B.	BM 4000m³
Flächen für den Gemeinbedarf		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
zwingend	z.B.	(III)
Offene Bauweise		o
Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen		a
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie	(§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß: Traufhöhe	z.B.	TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 53,5m über NHN
Oberkante	z.B.	OK 124,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0m bis 124,5m über NHN
zwingend	z.B.	(OK) 124,5m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen		

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- z.B. öffentliche Parkfläche — P
- z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt — Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen: Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen: z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs.1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St), Garagen mit Angabe der Geschosse (Ga 1), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse (GGa 1)
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse (Ga 3 St), Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse (TGa 1), Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa 1), Gemeinschaftsanlagen (GAnl)

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmal — N.D.
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage — auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage — z.B. Ga 1
- Tiefgarage — z.B. TGa
- Kinderspielplatz — K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Transformatorenhaus
- Gebüschfläche, Grünland
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer, Flurstücksnummer — z.B. Flur 10; 96/9 60
- Grundstücksnummer — z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fernheizleitung
- Straßenbahngleis
- Überdachung mit/ohne Stützen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 16.Dezember 2003
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez.Manthe 30.01.04 — Fachbereichsleiter Vermessung
gez. Zeletzki — Fachbereichsleiter Stadtplanung

gez.H.Niemann
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.02.04 bis einschließlich 04.03.04 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.06.05 beschlossen.

Berlin, den 14.Juli 2005
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
gez.Zeletzki
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 12.Mai 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
gez.Uwe Klett — Bezirksbürgermeister
gez.H.Niemann — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3.Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.469 verkündet worden.