



Bebauungsplan XXIII-6d

Abzeichnung

für das Gelände zwischen Hönower Straße, Am Rosenhag, Melanchthonstraße und Am Lupinenfeld
im Bezirk Hellersdorf
Ortsteil Mahlsdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen					
Kleinstedlungsgebiet	0 2 BauVVO	WR	Grundflächenzahl	z.B. GR	0,4
Reines Wohngebiet	0 3 BauVVO	WR	Zahl der Vollgeschosse	z.B. GR	100m
Allgemeines Wohngebiet	0 4 BauVVO	WA	als Höchstmaß	z.B. III	
Besonderes Wohngebiet	0 4a BauVVO	WB	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V	
Dorfgebiet	0 5 BauVVO	MD	Zwangig	z.B. 0	
Mischgebiet	0 6 BauVVO	MI	Offene Bauweise	z.B. 0	
Kerngebiet	0 7 BauVVO	KK	Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen	z.B. 0	
Gewerbegebiet	0 8 BauVVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0	
Industriegebiet	0 9 BauVVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0	
Sondergebiet (Erholung)	0 10 BauVVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0	
Sonstiges Sondergebiet	0 11 BauVVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (für Abs. 1 Nr. 3 BauVVO)	z.B. WR	ZW	Geschlossene Bauweise	z.B. 0	
Geschossflächenzahl	z.B. GR	0	Baulinie	(§ 21 Abs. 2 Satz 1 BauVVO)	
als Höchstmaß	z.B. 0	0	Baugrenze	(§ 21 Abs. 3 Satz 1 BauVVO)	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0	0	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(§ 21 Abs. 3 Satz 1 BauVVO)	
Geschossfläche	z.B. GR	0	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 0	
als Höchstmaß	z.B. GR	0	als Höchstmaß	z.B. TM	12,5m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GR	0	Traufhöhe	z.B. FM	33,5m über NN
Baumassenzahl	z.B. DM	400m ²	Oberkante	z.B. OK	12,5m über NN
Baumasse	z.B. DM	4000m ²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK	11,5m bis 12,5m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. JUBERPREISZEITHEILUM		Zwangig	z.B. OK	12,5m über NN
Verkehrsflächen			Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt			Bereich ohne Ausfahrt		
z.B. öffentliche Parkfläche			Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt		
Private Verkehrsfläche			Flächen für Versorgungsanlagen		
Flächen für Versorgungsanlagen			für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
z.B. Trafostation			sowie für Ablagerungen		
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			z.B. Gedrückter		
Hochspannungleitung			z.B. Trafostation		
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Anpflanzen von Bäumen			Erhaltung von Bäumen		
Sonstigen Bepflanzungen			Sonstigen Bepflanzungen		
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			Umgrünung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)		
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes			Sonstige Festsetzungen		
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			Umgrünung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen			Arkade		
Sichtfläche			Höhenlage bei Festsetzungen		
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Umgrünung der Flächen für Stellplätze			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Garagen			Umgrünung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen		
Gemeinschaftsstellplätze			Tiefgaragen		
Gemeinschaftsgaragen			Gemeinschaftsstellplätze		
Gemeinschaftsgaragen			Gemeinschaftsgaragen		
Naturschutzgebiete			Nachrichtliche Übernahmen		
Landschaftsschutzgebiete			Wasserschutzbereich (Grundwasserergänzung)		
Naturschutzgebiet			Umgrünung der Flächen für den Luftverkehr		
Geschützter Landschaftsbestandteil			Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich (in umweltgefährdenden Stoffen) belastet sind		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			Bahnanlage		
Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			Straßenbahn		
Erhaltungsbereich			Eintragungen als Vorschlag		
Gebäude			Hochstraße		
Stellplatz			Tiefstraße		
Garage			Brücke		
Tiefgarage			Industriebahn (in Aussicht genommen)		
Kinderspielplatz			Planunterlagen		
Wohn- oder öffentl. Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt			Landesgrenze (Bundesland)		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage			Bezirksgrenze		
Parkhaus			Ortsbezirksgrenze		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)			Gemarkungsgrenze		
Brücke			Flurgrenze		
Gewässer			Flurücksgrenze		
Geländehöhe, Straßenhöhe			Flurnummer, Flurstücksnummer		
Laubbau, Nadelbaum			Grundstücksummer		
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)			Mauer, Stützmauer		
Schornstein			Bordkante		
Zaun, Hecke			Baulinie, Baugrenze		
Hochspannungsmast			Straßenbegrenzungslinie		
Transformatorhaus			Denkmalschutz, Gesamtanlage		
Gebüschfläche, Grünland			Straßenbahngleis		
			Überdachung mit/ohne Säulen		

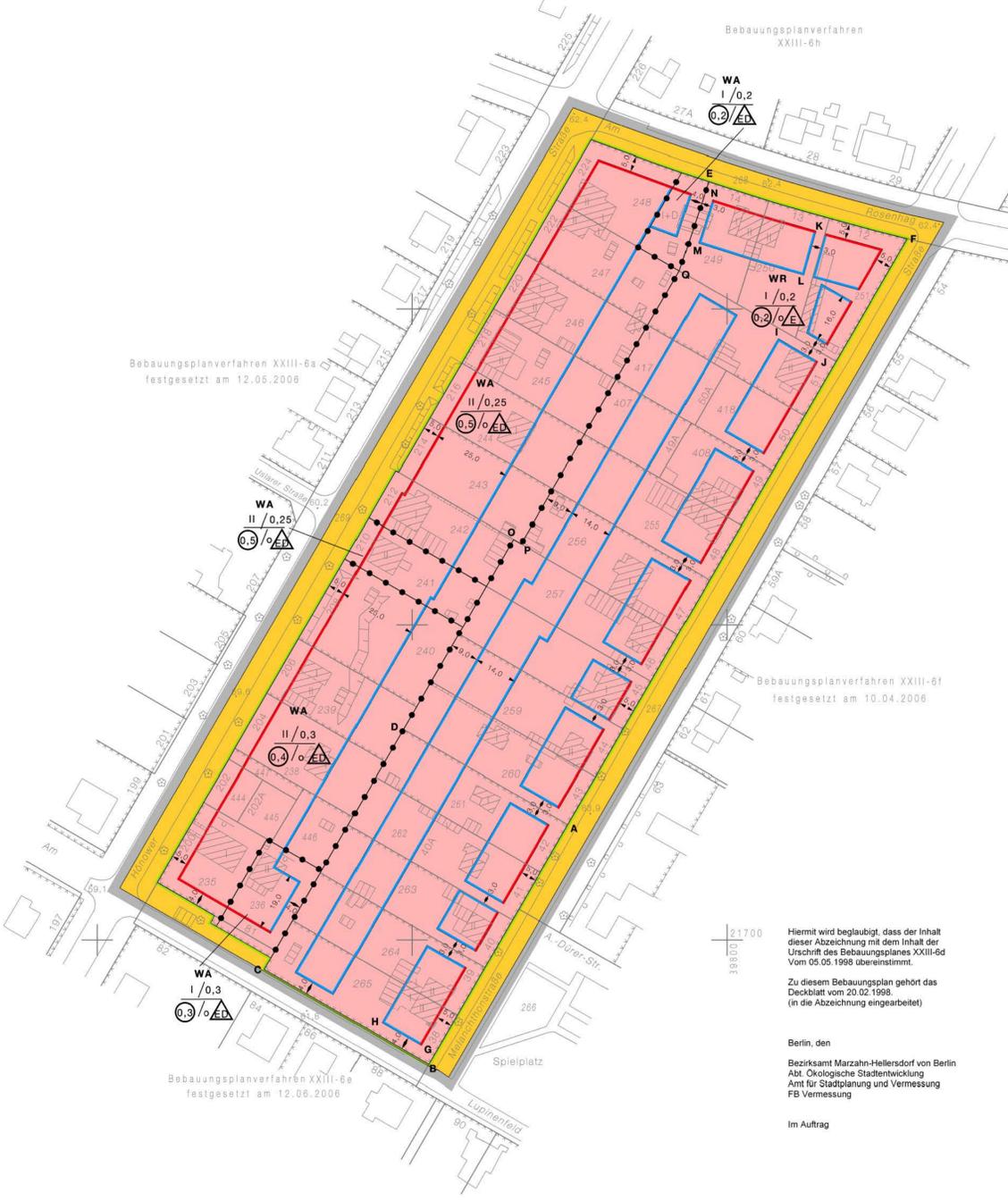
Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im reinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- Im reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 5,0 m in der Fläche ABCDA über NN 63,5 m und in der Fläche DOPDEFAD über NN 63,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.
- Im reinen Wohngebiet entlang der Melanchthonstraße und der Straße Am Rosenhag in der Fläche GHJUG und in der Fläche KL MNK sind auch Doppelhäuser zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.
- Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Melanchthonstraße und der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Straße Am Rosenhag zwischen der hinteren Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken Stellplätze und Garagen in einer Tiefe von 9,0 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer und höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im reinen Wohngebiet muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Gauben eine Breite von 50 v. H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vollverkleinerungen der Fassade unzulässig. Ausnahmsweise können Klinker bei der Gestaltung von Strukturelementen (z. B. Faschen, Sockel) verwendet werden.
- Im reinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im reinen Wohngebiet ist auf jedem einzelnen Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typische Bäume anzurechnen.
- Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke entlang der Hönower Straße sind Stellplätze in einer Tiefe von 5,00 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Hinweise:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste

Birke (Betula pendula, Betula cembra)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Rothbuche (Aesculus hippocastanum)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's scarlet')
Stieleiche (Quercus robur)
Walnuß (Juglans regia)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winterlinde (Tilia cordata)



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XXIII-6d vom 05.05.1998 übereinstimmt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20.02.1998.
(in die Abzeichnung eingearbeitet)

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

Im Auftrag

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.

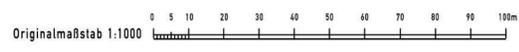
Aufgestellt: Berlin, den 03. Dezember 1997
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft, Wohnen, Bauen und Verkehr
Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
gez. Lindner
Amtsleiter
gez. B. Mahle
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 05.01 bis einschließlich 05.02.98 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 19.03.98 beschlossen.
Berlin, den 20.03.1998
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung
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 16. April 1998
Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
gez. Uwe Klett
Bezirksbürgermeister

Bezirksamt Hellersdorf von Berlin
Abt. Gesundheit und Ökologische Stadtentwicklung
gez. H. Niemann
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24.04.98 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.88 verkündet worden.
Die Verordnung ist nochmals am 27. April 2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.305 verkündet worden.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000
Stand: August 1997

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.