

# Bebauungsplan XXIII-6g

für das Gelände zwischen der Straße Am Rosenhag, der Kieler Straße, den Südostgrenzen der Grundstücke Kieler Straße 11, Marderweg 9, 18-20, Feldrain 3, 46 und Albrecht-Dürer-Straße 31, der Albrecht-Dürer-Straße und der Florstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
Ortsteil Mahlsdorf

Bebauungsplanverfahren  
XXIII-6i

Bebauungsplanverfahren  
XXIII-6h

Bebauungsplanverfahren  
XXIII-6f

Bebauungsplanverfahren  
XXIII-6e

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Kleinsiedlungsgebiet	(3) 3 BauVVO	WR	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(3) 3 BauVVO	WR	z.B. 0,8
Allgemeines Wohngebiet	(4) 4 BauVVO	WR	z.B. 0,8
Besonderes Wohngebiet	(4) 4a BauVVO	WR	z.B. III
Dorfgebiet	(5) 5 BauVVO	MD	z.B. III-V
Mischgebiet	(6) 6 BauVVO	MI	z.B. III
Kerngebiet	(7) 7 BauVVO	MI	z.B. III
Gewerbegebiet	(8) 8 BauVVO	GE	z.B. III
Industriegebiet	(9) 9 BauVVO	GI	z.B. III
Sondergebiet (Erholung)	(10) 10 BauVVO	SO	z.B. III
Sonstiges Sondergebiet	(11) 11 BauVVO	SO	z.B. III
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (je Abs. 1 Nr. 5 BauVVO)		WR	z.B. III
Geschossflächenzahl		WR	z.B. III
als Höchstmaß		z.B. III	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß		z.B. III	z.B. III
Geschossfläche		z.B. III	z.B. III
als Höchstmaß		z.B. III	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß		z.B. III	z.B. III
Baumassenzahl		z.B. III	z.B. III
Baumasse		z.B. III	z.B. III
Flächen für den Gemeinbedarf		z.B. III	z.B. III
Straßenverkehrsfläche		z.B. III	z.B. III
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung		z.B. III	z.B. III
z.B. öffentliche Parkplätze		z.B. III	z.B. III
Private Verkehrsfläche		z.B. III	z.B. III
Flächen für Versorgungsanlagen		z.B. III	z.B. III
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		z.B. III	z.B. III
sowie für Ablagerungen		z.B. III	z.B. III
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		z.B. III	z.B. III
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		z.B. III	z.B. III
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		z.B. III	z.B. III
Anpflanzen von Bäumen		z.B. III	z.B. III
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		z.B. III	z.B. III
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkeragen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		z.B. III	z.B. III
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		z.B. III	z.B. III
Besonderer Nutzungszweck von Flächen		z.B. III	z.B. III
Sichtfläche		z.B. III	z.B. III
Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belasteten Flächen		z.B. III	z.B. III
Umgrünung der Flächen für Stellplätze		z.B. III	z.B. III
Garagen		z.B. III	z.B. III
Gemeinschaftsstellplätze		z.B. III	z.B. III
Gemeinschaftsgaragen		z.B. III	z.B. III
Naturschutzgebiete		z.B. III	z.B. III
Landschaftsschutzgebiete		z.B. III	z.B. III
Naturdenkmal		z.B. III	z.B. III
Geschützter Landschaftsbestandteil		z.B. III	z.B. III
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		z.B. III	z.B. III
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		z.B. III	z.B. III
Erhaltungsbereich		z.B. III	z.B. III
Gebäude		z.B. III	z.B. III
Stellplatz		z.B. III	z.B. III
Garage		z.B. III	z.B. III
Tiefgarage		z.B. III	z.B. III
Kinderspielfeld		z.B. III	z.B. III
Wohn- oder öffentl. Gebäude		z.B. III	z.B. III
Wirtschafts- oder Industriegebäude		z.B. III	z.B. III
Parkhaus		z.B. III	z.B. III
Unterirdisches Bauwerk		z.B. III	z.B. III
Brücke		z.B. III	z.B. III
Gewässer		z.B. III	z.B. III
Geländehöhe, Straßenhöhe		z.B. III	z.B. III
Laubbäume, Nadelbäume		z.B. III	z.B. III
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		z.B. III	z.B. III
Schorstein		z.B. III	z.B. III
Zaun, Hecke		z.B. III	z.B. III
Hochspannungsmast		z.B. III	z.B. III
Transformatorhaus		z.B. III	z.B. III
Gebäusfläche, Grünland		z.B. III	z.B. III
Landesgrenze (Bundesland)		z.B. III	z.B. III
Bezirksgrenze		z.B. III	z.B. III
Ortsgrenze		z.B. III	z.B. III
Gemeindegrenze		z.B. III	z.B. III
Flurgrenze		z.B. III	z.B. III
Flurstücksgrenze		z.B. III	z.B. III
Flurstücknummer		z.B. III	z.B. III
Grundstücknummer		z.B. III	z.B. III
Mauer, Stützmauer		z.B. III	z.B. III
Bordkante		z.B. III	z.B. III
Baulinie, Baugrenze		z.B. III	z.B. III
Straßenbegrenzungslinie		z.B. III	z.B. III
Hilfsweg		z.B. III	z.B. III
Straßenbahngleis		z.B. III	z.B. III
Überdachung mit/ohne Stützen		z.B. III	z.B. III

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bauungsplanes XXIII-6g vom 10.04.2006 übereinstimmt.

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

Im Auftrag

## Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche	z.B. III
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. III
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	z.B. III
Bahnlinie	z.B. III
Straßenbahn	z.B. III

## Eintragungen als Vorschlag

Hochstraße	z.B. III
Tiefgarage	z.B. III
Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. III
Kinderspielfeld	z.B. III

## Planunterlage

Wohn- oder öffentl. Gebäude	z.B. III
Wirtschafts- oder Industriegebäude	z.B. III
Parkhaus	z.B. III
Unterirdisches Bauwerk	z.B. III
Brücke	z.B. III
Gewässer	z.B. III
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. III
Laubbäume, Nadelbäume	z.B. III
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. III
Schorstein	z.B. III
Zaun, Hecke	z.B. III
Hochspannungsmast	z.B. III
Transformatorhaus	z.B. III
Gebäusfläche, Grünland	z.B. III
Landesgrenze (Bundesland)	z.B. III
Bezirksgrenze	z.B. III
Ortsgrenze	z.B. III
Gemeindegrenze	z.B. III
Flurgrenze	z.B. III
Flurstücksgrenze	z.B. III
Flurstücknummer	z.B. III
Grundstücknummer	z.B. III
Mauer, Stützmauer	z.B. III
Bordkante	z.B. III
Baulinie, Baugrenze	z.B. III
Straßenbegrenzungslinie	z.B. III
Hilfsweg	z.B. III
Straßenbahngleis	z.B. III
Überdachung mit/ohne Stützen	z.B. III

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 20. April 2004  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
gez. I.V. Loewke 25.05.2004  
Fachbereichsleiter Vermessung  
gez. Herrmann  
Fachbereichsleiter Stadtplanung  
gez. H.Niemann  
Bezirksstadtrat  
Der Bauungsplan wurde  
in der Zeit vom 26.05.2004 bis einschließlich 28.06.2004 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bauungsplan am 28.4.2005 beschlossen.  
Berlin, den 25. Mai 2005  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Ökologische Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Vermessung  
gez. Zietelzki  
Amtsleiter  
Der Bauungsplan 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 10. April 2006  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
gez. Uwe Klett  
Bezirksbürgermeister  
Bezirksstadtrat  
Die Verordnung ist am 3. Mai 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 363 verkündet worden.

Übersichtskarte 1:10000



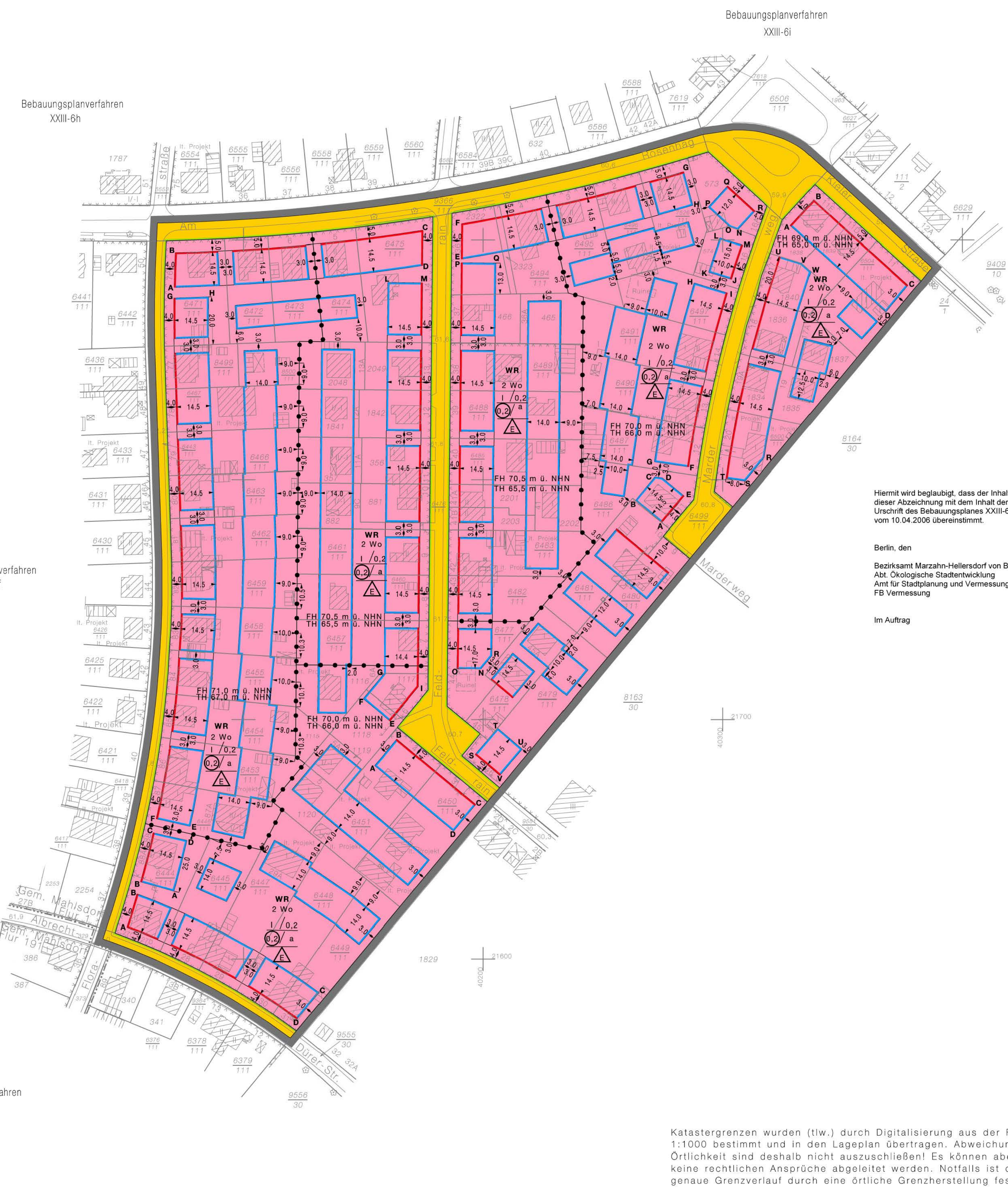
## Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.
- Entlang der Straße Am Rosenhag in den Flächen ABCDA; EFGH; entlang der Kieler Straße in den Flächen ABCDA; EFGH; entlang des Marderweges in den Flächen ABCDEA; FGHI; JKLM; NOPQR; UVWSTU; entlang des Feldraines in den Flächen LMIEFGL; CDABC; QNOPQ; STUVS; entlang der Florstraße in den Flächen ABCDA; EFGH; und entlang der Albrecht-Dürer-Straße in den Flächen ABCDA sind auch Doppelhäuser zulässig.
- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen: zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Florstraße 77-87, Feldrain 37-42, Marderweg 18-19 und der östlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang des Feldraines 5-13, des Marderweges 11-14 und der westlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Albrecht-Dürer-Straße 28-31, Feldrain 45, 46, und der nördlichen Grundstücksgrenze, zwischen der hinteren Baugrenze der 2. Baureihe entlang der Grundstücke Am Rosenhag 1, 2, 3, 5, 6 und 7, Kieler Straße 11, Marderweg 9, 10 und Feldrain 3, 4 und der südlichen Grundstücksgrenze, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO entlang der Straße Am Rosenhag und der Kieler Straße in einer Grundstückstiefe von 5,00 m und entlang der Florstraße, der Albrecht-Dürer-Straße, des Feldraines und des Marderweges in einer Grundstückstiefe von 4,00 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes muss die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind Vollverkleinerungen der Fassade und die Verwendung anderer Materialien als Putz zur Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmsweise können Klinker bei der Gestaltung von Strukturelementen (z.B. Faschen und Sockel) verwendet werden.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typischen Bäume, einzuzählen.
- Im Geltungsbereich des Bauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzenliste:

Birke	Betula pendula, Betula cembra
Hainbuche	Carpinus betulus
Kiefer	Pinus sylvestris
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotdorn	Crataegus laevigata "Pauls scarlett"
Stieleiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata



Originalmaßstab 1:1000

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

Zu diesem Bauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.  
Vervielfältigung nicht erlaubt!