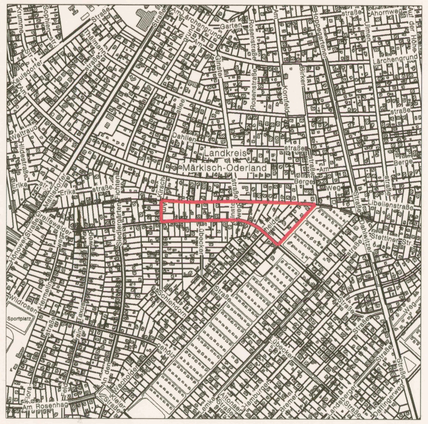
Bebauungsplan XXIII-6p

für das Gelände zwischen der Landesgrenze Berlin-Brandenburg, der Kleingartenanlage "Wacholderheide", der Greifswalder Straße und der Straße Am Schlehdorn

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Mahlsdorf

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 15 m und Doppelhäuser eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten.

2. Entlang der Straße Am Schlehdorn in der Fläche ABCDA, entlang der Greifswalder Straße in den Flächen ABCDEFGHA; IJKLMNOPI, entlang des Ginsterweges in den Flächen ABCDA; EFGHE und entlang der Straße Wacholderheide in den Flächen ABCDA; EFGHE; IJKLMNI und PQROP sind auch Doppelhäuser zulässig.

3. 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.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB entlang der Straße Am Schlehdorn, der Greifswalder Straße, des Ginsterweges und der Wacholderheide in einer Grundstückstiefe von 4,00 m, jeweils gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß die Traufhöhe mindestens 40 % der Firsthöhe betragen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Gauben eine Breite von 50 v.H. der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vollverklinkerungen 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.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro 500 m² Grundstücksfläche auf jedem einzelnen Grundstück ein für die Gartenstadtsiedlung typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Gartenstadtsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.

11. 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.

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise:Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste:

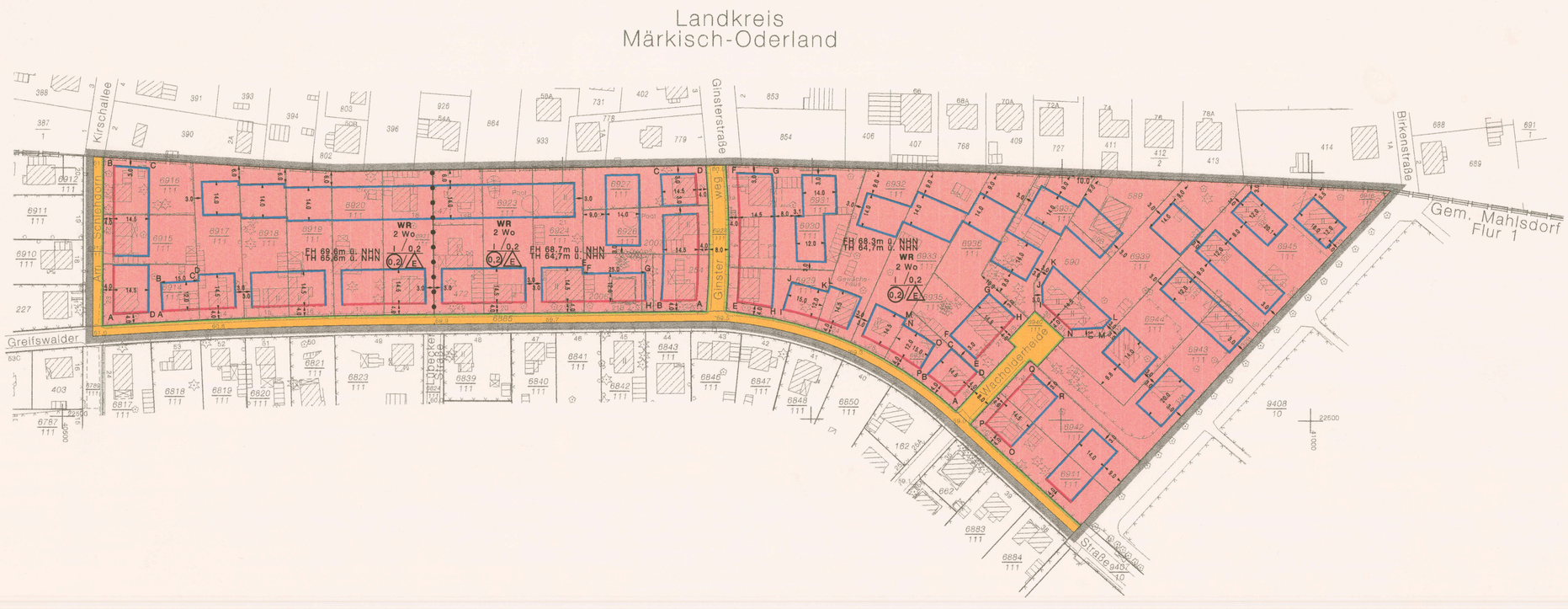
Birke (Betula pendula, Betula cembra)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls scarlett")
Stieleiche (Quercus robur)
Walnuß (Juglans regia)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Winterlinde (Tilia cordata)

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

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag



N

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2003

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Abzeichnung

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. Wm 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (5)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (2) bis (5)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 560m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 480m² bis 560m²
- Baumassenzahl — z.B. 7,0
- Baumasse — z.B. BM 4000m³
- 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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 5 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe — z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe — z.B. FH 93,9m über NHN
    - Oberkante — z.B. OK 134,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 114,5m bis 134,5m über NHN
  - zwingend — z.B. (OK) 134,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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 Geblete, 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. 33,4
- 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
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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
- 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.
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über Nhn — z.B. 34,1
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) — N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer, Flurstücksnummer — z.B. Flur 10; 7/2, 4/0
- Grundstücksnummer — z.B. 47/A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 01. APRIL 2003
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

20.01.2003
Fachbereichsleiter Vermessung — Fachbereichsleiter Stadtplanung

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.05. bis einschließlich 05.06.03 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 26.02.04 beschlossen.

Berlin, den 17. März 2004
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 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 3. Juli 2006 10. April 2006
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 3. Mai 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 365 verkündet worden.