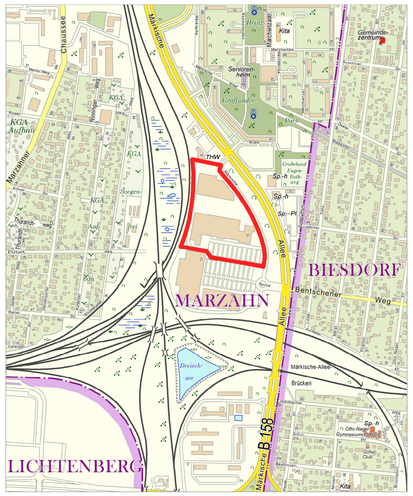
Übersichtskarte 1:10.000



1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/Fachmarktes. Zulässig sind Bau- und Gartenmärkte, Fachmärkte mit Sortimenten von Bau- und Gartenmärkten und der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente, die mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" vereinbar sind. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 19.500 m². Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 1200 m² der Verkaufsfläche angeboten werden. Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die "Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel" (Anhang I der "Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29. September 2007", ABl. vom 15. November 2007 S. 2966).
2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
4. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
5. In dem Gewerbe- und Sondergebiet ist pro 600 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Anzahl der Bäume, welche auf ebenerdigen Stellplätzen anzupflanzen sind, sind auf die Festsetzung anzurechnen.
6. In dem Gewerbe- und Sondergebiet ist pro angefangene 25 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
7. In dem Gewerbe- und Sondergebiet sind zusammenhängende Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
8. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachstellplätze und Beleuchtungsflächen.
9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Mindeststammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-38-1 vom 27.03.2014 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 07.06.2013 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

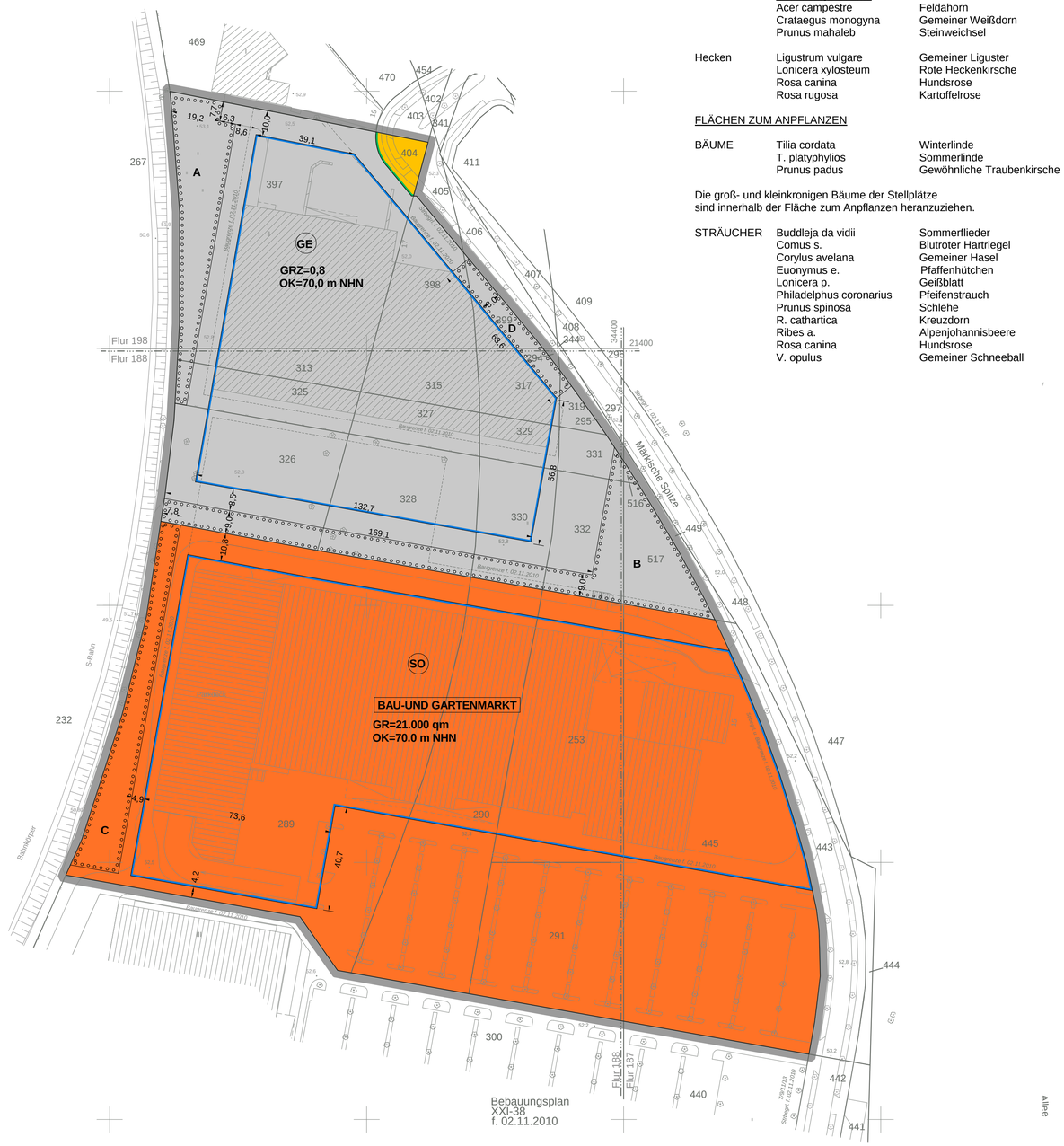
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

N

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Planunterlage des ÖBVI Biermann:
Stand: 28.06.2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

PFLANZLISTE (zu den Festsetzungen im B-Plan XXI-38-1)

STELLPLÄTZE

BÄUME

großkronige Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
A. pseudoplantanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme

kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel

Hecken

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

BÄUME

Tilia cordata	Winterlinde
T. platyphylios	Sommerlinde
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

Die groß- und kleinkronigen Bäume der Stellplätze sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen heranzuziehen.

STRÄUCHER

Buddleja da vidii	Sommerflieder
Comus s.	Blutroter Hartriegel
Corylus avelana	Gemeiner Hasel
Euonymus e.	Pfaffenhütchen
Lonicera p.	Geißblatt
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
R. cathartica	Kreuzdorn
Ribes a.	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
V. opulus	Gemeiner Schneeball

Bebauungsplan XXI-38-1

für die Grundstücke Märkische Spitze 15-17 (Flurstücke Nr. 253, 289, 290, 291, 313, 315, 317, 319, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 397, 398, 399, 404, 445, 516 und 517)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,
Ortsteil Marzahn
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. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (2)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,8) bis (1,2)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse BM 4000 m²
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig ED
  - Nur Doppelhäuser zulässig DH
  - Nur Hausgruppen zulässig HG
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED/DH
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen z.B. SPORTHALLE
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - z.B. öffentliche Parkfläche z.B. P
    - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
  - Private Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
    - Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
    - Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
    - Bereich ohne Ein- und 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
- Fläche für die 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Umgrenzung der Flächen für

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- 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
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN — 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 15.10.2012

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter, Fachbereichsleiter Vermessung — gez. Christian Gräff, Bezirksstadtrat — gez. M.Dreßler, Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.10.2012 bis einschließlich 14.11.2012 öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan wurde erneut in der Zeit vom 19.11.12 bis einschließlich 19.12.12 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.03.2014 beschlossen.

Berlin, den 27.März 2014

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Weißbach
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und §11 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt worden.

Berlin, den 27. April 2015

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Komoß, Bezirksbürgermeister — gez. Christian Gräff, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22.5.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.106 verkündet worden.