

1. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEz2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 18,0 m nicht überschreiten.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig.
7. Ebenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Alle Hellsdorfer Straße und Cottbuser Straße orientiert sind, auf der Fläche HGFEH resultierende bewertete Schallleistungs-Maße (erw. Flw,res) aufweisen, die gewöhnlichen, das ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Innenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen, sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
 - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

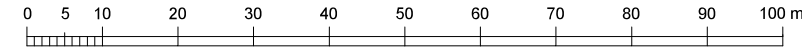
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 entlang der Alte Hellersdorfer Straße und der Cottbuser Straße sowie in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Kastanienallee bei Neubau mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

11. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

22. Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des
Unternehmensträgers zu belasten.

Im Auftrag

Maßstab 1 : 1 000

[illegible]

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Einsatzsituationen					
Art und Maß der baulichen Nutzung, Baueigenschaften, Höhe baulicher Anlagen					
Kleinsiedlungsgebiet	(3.5 BauNVO)	YS	Grundstückshöhe	2.0	0.4
Reines Wohngebiet	(3.5 BauNVO)	WR	Grundfläche	2.0	GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(3.5 BauNVO)	W	Zahl der Vollgeschosse	2.0	
Besonderes Wohngebiet	(3.5 BauNVO)	Wb	als Höchstmaß	2.0	
Dortgebiet	(3.5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	2.0	III-V
Mischgebiet	(3.5 BauNVO)	Mi	zwingend	2.0	
Kerngebiet	(3.7 BauNVO)	MX	offene Bauweise	0	0
Gewerbegebiet	(3.5 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	2.0	
Industriegebiet	(3.5 BauNVO)	DI	Nur Doppelhäuser zulässig	2.0	
Sondergebiet (Erholung)	(10. BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	2.0	
Sonstiges Sondergebiet	(11. BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	2.0	
		WOCHENENDHAUSGEBIET			0
		UNTERSATZ	Geschlossene Bauweise		
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)		WVR	Bauweise	(2.23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	
			Baugrenze	(2.23 Abs. 3 BauNVO)	
			Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	(2.23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)	
Geschlosschnehanlagen				(2.23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)	
als Höchstmaß		2.0	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß		2.0	als Höchstmaß		
Geschossfläche		2.0	Traufhöhe		
als Höchstmaß		2.0	Firsthöhe		
als Mindest- und Höchstmaß		2.0	Oberkante		
Baumasse		2.0	als Mindest- und Höchstmaß		
Baumasse		2.0	zwingend		
Flächen für den Gemeinbedarf		2.0	Flächen für Sport- und Spielanlagen		

Strassenverkehrsfläche		Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	
z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt	
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen	
		Öffentliche Parkanlage	
		Private Dauergrünanlagen	

z.B. Gasdruckregler G	z.B. UMSPANNWERK	Fläche für die Landwirtschaft	
z.B. Trafostation T		Fläche für Wald	
Fläche für Wasser		Wasserfläche	

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzung von		Erhaltung von	
Bäumen		Bäumen	
Sträuchern		sonstigen Bepflanzungen	
Umgestaltung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgestaltung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetz (Kombination mit anderen Flächenzwecken möglich)	
Sonstige Festsetzungen			

Umgebung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 	Umgebung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen 
Umgebung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen 	Arkade 
Besondere Nutzungsweg von Flächen Schiffchale 	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NNH) 
mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu bedeutsamen Flächen 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 
	Nachvollziehbarkeit 

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		Umgrenzung der Flächen für Garagen	
Stellplätze	St	Garagegebäude mit Dachstellplätzen	Ga 3 St
Garagen	Ga 1	Tiefgaragen	TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze	GSt	Gemeinschaftstiefgaragen	GtGa 1
Gemeinschaftsgaragen	GcGa	Gemeinschaftsstellgaragen	GSStGa

Gemeinschaftsanlagen		Einzelanlagen		Gemeinschaftsanlagen		Einzelanlagen	
Nachrichtliche Übernahmen							
Naturschutzgebiet							
Landschaftsschutzgebiet							
Naturdenkmal							
Geschützte Landschaftsteile							
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt							
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt							
Einzelanlage (Ensemble)							
Staatsanbahn				Staatsanbahn			

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße	
Stellplatz		Tiefstraße	
Garage		Brücke	
Tiefenzone		Industriezone (je Anzahl eingetragen)	

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planunterlagen		
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshaut und Durchstich	Ländergrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude		Landesgrenze
oder Garage		Ortsgrenze
Unterschiedliches Bauwerk	mit Geschosshaut	Gemarkungsgrenze
(z.B. Verlangung)		Flurgrenze
Brücke		Flussbegrenze
Grenzbau		Flurstückskennung, Flurstummer
Geländehöhe, Straßenhöhe	1:25,4 je Meter (oder 100)	
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstückskennung
Naturdenkmal (Abl.-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer
Schornstein		Bordsteine
Zaun, Hecke		Besitze, Bepflanzung
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 28. Januar 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklung/samt

gez. i.V. Krambeer
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung

gez. Marina Dressler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18. Februar bis einschließlich 25. März 19 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 18.06.2020 beschlossen.

Berlin, den 19. Juni 2020

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

gez. Richter
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 23. Juni 2020

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

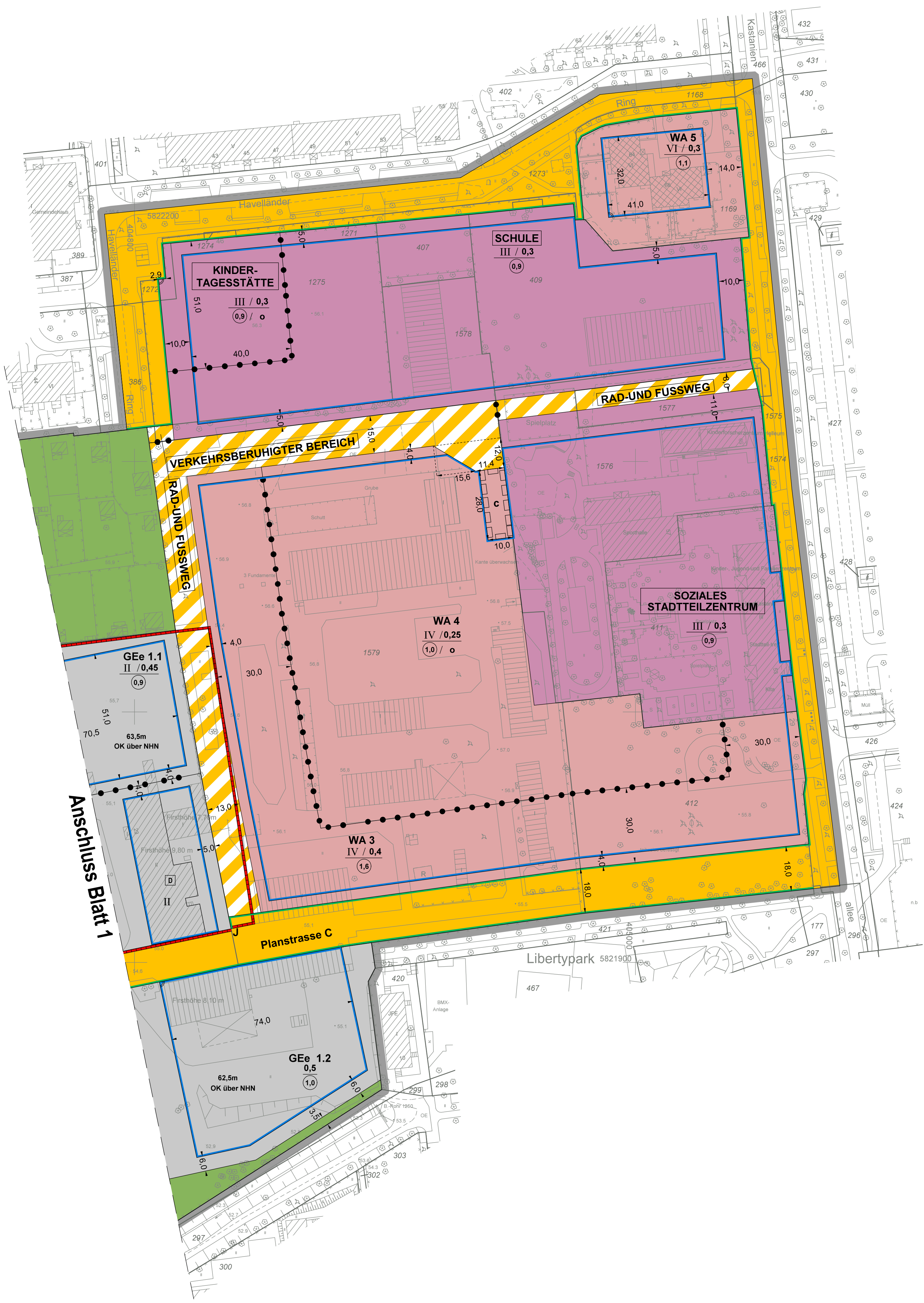
gez. Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am 24. Juli 2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 35 für Berlin auf S. 618 verkündet worden.

Bebauungsplan 10-45

Blatt 2 von 2

Abzeichnung



Maßstab 1 : 1 000

