

1. Das Sonderungsgebiet (SO) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt. Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Geschossfläche von 15.000 m². Dabei dürfen die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten:

3. In den Gewerbegebieten GE A, GE B und GE C sowie im Sondergebiet SO H dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante nicht unterschreiten.

4. Außer Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die Rheinstraße bzw. die Allee der Kosmonauten grenzen, ist in einem Abstand von durchschnittlich 12 m in einer Reihe je ein großkröniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. Die Bepflanzung ist im Bereich von unterirdischen Leitungen an die erforderlichen Mindestabstände anzupassen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten.

6. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- a) sind bebaute oder versiegelte Flächen zu entsiegeln
 - b) ist die Sukzession zu einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zu sichern.

7. Ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebieten durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang zwischen 1 - 20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

8. Pro angefangene 2.500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A wird empfohlen. Die nach den übrigen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

9. In den Baugebieten ist pro angefangene 25 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen der Pflanzliste B entsprechen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Im Sondergebiet sind mindestens 50 % der in östliche Richtung weisenden Fassaden der baulichen Anlagen mit selbstklimmenden rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C wird empfohlen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

11. Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Dachflächen von Parkdecks extensiv zu begrünen.

12. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachstellplätze.

13. Die Flächen a und b sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten

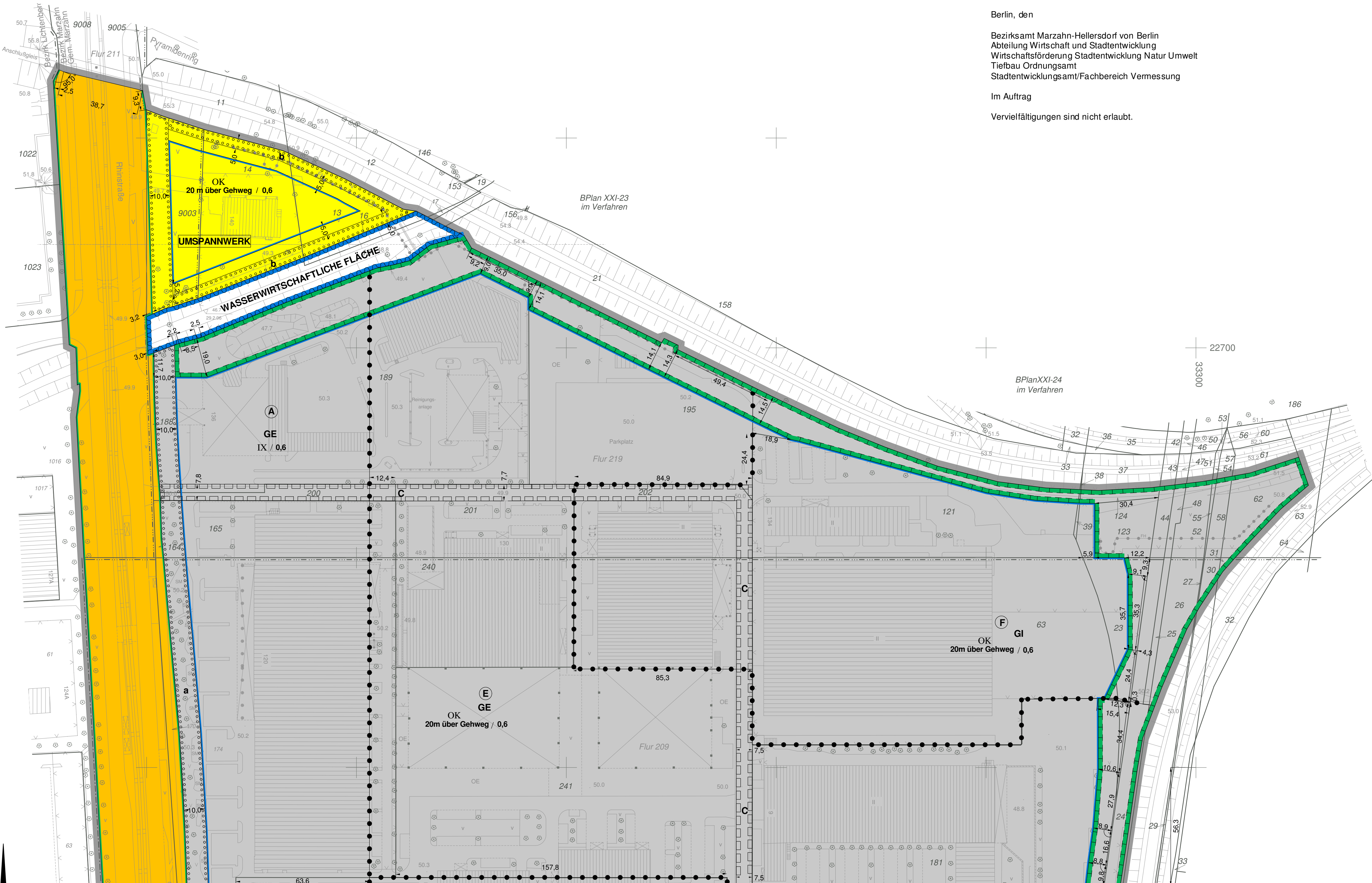
14. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Gehölzliste A - Bäume
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
 Holländische Linde (*Tilia vulgaris*)
 Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

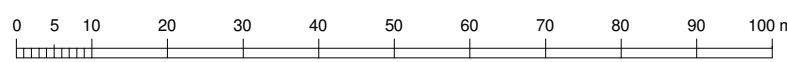
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Hundsrose (*Rosa Canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Efeu (*Hedera helix*)
Mauerwein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Waldgeißblatt (*Lonicera percymentum*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*)



Maßstab 1 : 1 000



Katastergrenzen wurden (thw.) 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.

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

für das Gebiet zwischen Industriebahn Richtung Lichtenberg, Industriebahn Richtung Friedrichsfelde Ost, Allee der Kosmonauten sowie einem ca. 12 m breiten südlich angrenzenden Grundstücksstreifen und der Bezirksgrenze, einschließlich eines Abschnitts der Rhinstraße und der Allee der Kosmonauten

Zeichenerklärung				
Festsetzungen				
Art und der baulichen Nutzung		Bauweise, Baulinien, Baugrängen, Höhe bauliche Anlagen		
Kernsiedlungsgebiet	0,5 (a, BauN)	WA	Grundfläche	
Reines Wohngebiet	0,5 (a, BauN)	WR	Grundfläche	
Abschattetes Wohngebiet	0,5 (a, BauN)	WA	Zahl der Vollgeschosse	
Wohngebiet	0,5 (a, BauN)	WR	als Höchstmaß	
Dorfgemeinde	0,5 (a, BauN)	WA	als Mindest- und Höchstmaß	
Mischgebiet	0,5 (a, BauN)	MI	zwingend	
Kirchengelände	0,5 (a, BauN)	KE	offene Bauweise	
Gemeindegebiet	0,5 (a, BauN)	GE	Nur Einzelbauweise zulässig	
Industriegebiet	0,5 (a, BauN)	GI	Nur Doppelreihbau zulässig	
Sondergebiet (Erholung)	0,5 (a, BauN)	SO	Nur Einzel- und Doppelreihbau zulässig	
Sonstiges Sondergebiet	0,5 (a, BauN)	UN	sonstige Bauweise	
		UN	Bestimmte Bauweise	
Beschreibung der Zahl der		UN	Bauweise	
Wohnungen (0,5 Aa, 1,0 Aa, 2,0 Aa)		UN	Baugränge	
Geschossflächenzahl		WA	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	
als Höchstmaß		WR	als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß		WA	Höhe bauliche Anlagen über einem Bezugspunkt	
Gesamtsiedlungsgebiet		MI	als Höchstmaß	
als Höchstmaß		GE	als Höchstmaß	
als Mindest- und Höchstmaß		GI	als Mindest- und Höchstmaß	
Bauweise		KE	zwingend	
Baumasse		MI	zwingend	
Flächen für den Gemeindeford		UN	Flächen für Sport- und Spielanlagen	

- | Verkehrsflächen | | |
|--|---|--------------------------------|
| Straßenverkehrsfläche |  | Straßenbegrenzungslinie |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |  | Bereich ohne Einfahrt |
| z.B. öffentliche Parkfläche |  | Bereich ohne Ausfahrt |
| | z.B. FLUSSGANGBEREICH | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| Private Verkehrsfläche |  | |

- | | | | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|------|-------------------------------|--|---|
| für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen | | ☐ | Z.B. | | ☐ Öffentliche und private Grünanlagen | ☐ ÖFFENTLICHE PARKANLAGE |
| | Z.B. LUMSPANNWERK | ☐ | Z.B. | | | ☐ PRIVATE DAUERBEWEGUNGSARTEN |
| Z.B. Gasdruckregler G | Z.B. Tralostation T | ☐ | | Fläche für die Landwirtschaft | ☐ | |
| | | ☐ | | Fläche für Wald | ☐ | |
| | | ☐ | | Wasserrfläche | ☐ | |
| oberirdische Hauptversorgungsleitungen | | | | | | |

- | Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | |
|--|--|---|--|
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung | |
| Anpflanzen von Bäumen | | Erhaltung von Bäumen | |
| sonstigen Bepflanzungen | | sonstigen Bepflanzungen | |
| Sträuchern | | Sträuchern | |
| Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kartierungen mit anderen Planzeichen möglich) | |

- | sonstige rezeptionen | |
|--|---|
| Umgrenzung der 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 Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt oder nur beschränkt verwirklicht werden dürfen |
| Besondere Nutzungsregeln und Beschränkungen Industrieller Flächen | |
| Schallkarte | |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen | |
| Umgrenzung der Flächen für Stellplätze | |
| Gargen | |
| Gemeinschaftsstellplätze | |
| Gemeinschaftsstellplätze | |
| | |

Naturschutzgebiet	Wasserschutzgebiet	Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Naturdenkmal	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Bahnanlage	

Stellplatz		Tiefgarage	
Garage		Brücke	
Tiefgarage		Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielfeld			

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.

Wohn- oder Industriebauwerk oder Garage		Beckengröße	1000 - 10000 m ² oder mehr
Parkhaus		Ortsanlage	1000 - 10000 m ² oder mehr
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Gemarkungsgrenze	1000 - 10000 m ² oder mehr
Brücke		Flurgrenze	1000 - 10000 m ² oder mehr
Gewässer		Flurstücksgrenze	1000 - 10000 m ² oder mehr
Gehsteige, Straßenröhre		Rundständernummer, Flurnummer	z.B. Flur 10
Laubweg, Nebenweg		Grenzdauerumschreibung	z.B. 48A
Überdachung mit einer Stütze		Mauer, Stützmauer	10000 - 100000 m²
Gebäude mit mehreren Stützen		Bauwerke	10000 - 100000 m²
Zaun, Hecke		Bauweise, Baugrenze	10000 - 100000 m²
Stellenanzeigenkasten		Stellenbezugsgruppe	10000 - 100000 m²

gestellt: Berlin, den 01.11.2004

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

gez. Manthe 6.12.04
Fachbereichsleiter Vermessung

gez. Niemann 9.2.05
Bezirkstadtrat

gez. Hermann 18.1.05
Fachbereichleiter Stadtplanung

Der Beteiligungsplan wurde in der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 14.03.2005 öffentlich ausgelegt, sowie vom 17.09.2007 bis 01.10.2007 und vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Beteiligungsplan am 17.12.09 beschlossen.

Berlin, den 5.01.2010

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. Dreßler (V)
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs. 5 Satz 1 und §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 30.09.2010

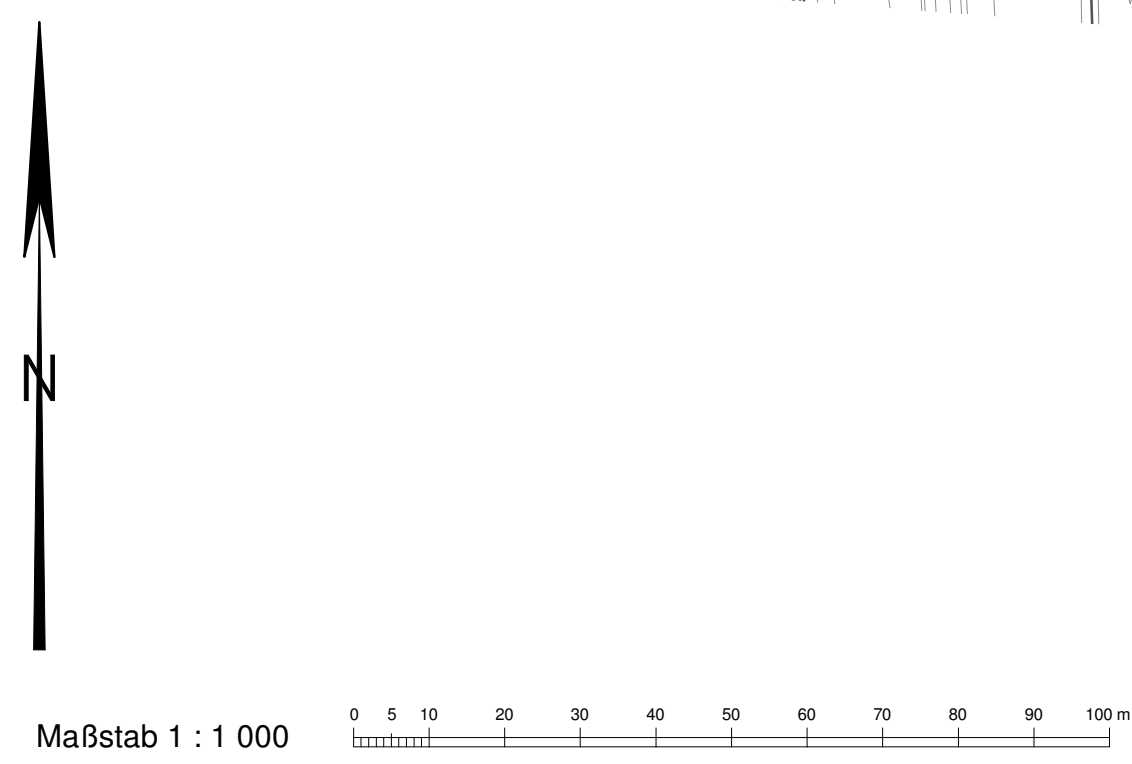
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Dagmar Pohle
Bezirkshauptmeisterin

gez. Norbert Lüdtkje
Bezirksstadtrat 1.11.10

Die Verordnung ist am 8.10.

n Gesetz- und Verordnungs-



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-15 vom 30.09.2010 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 25.05.2009 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Wirtschaftsförderung Stadtentwicklung Natur Umwelt
Tiefbau Ordnungsamt
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.