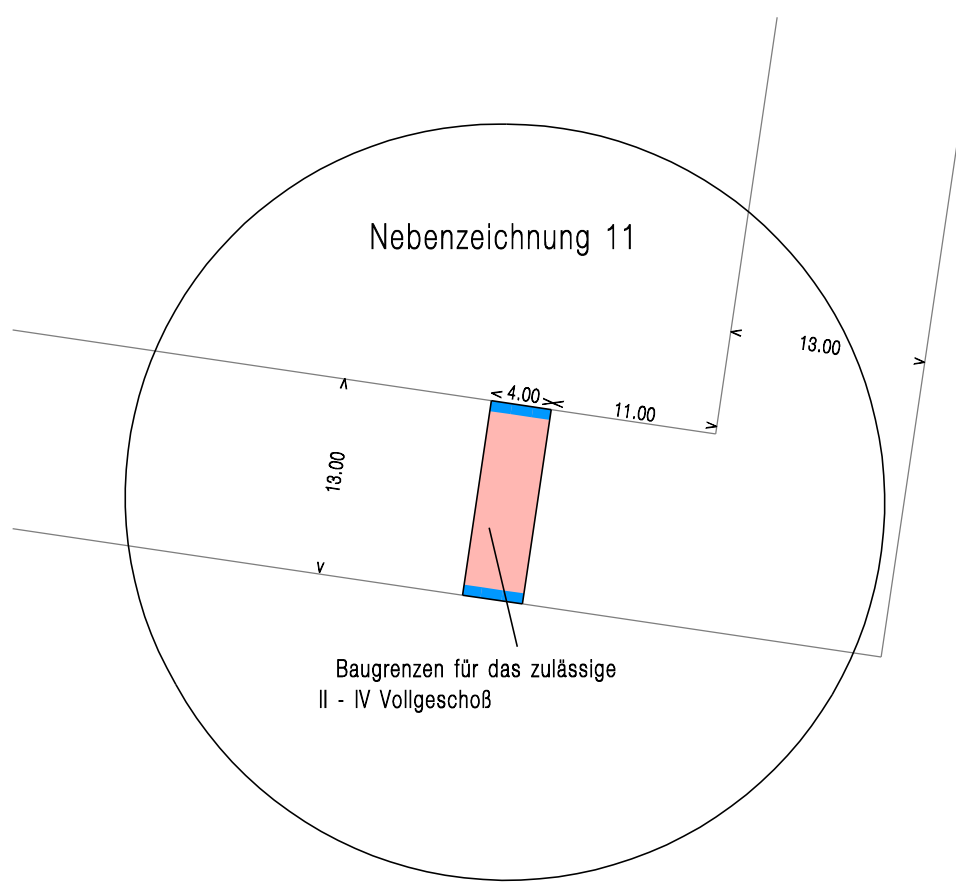
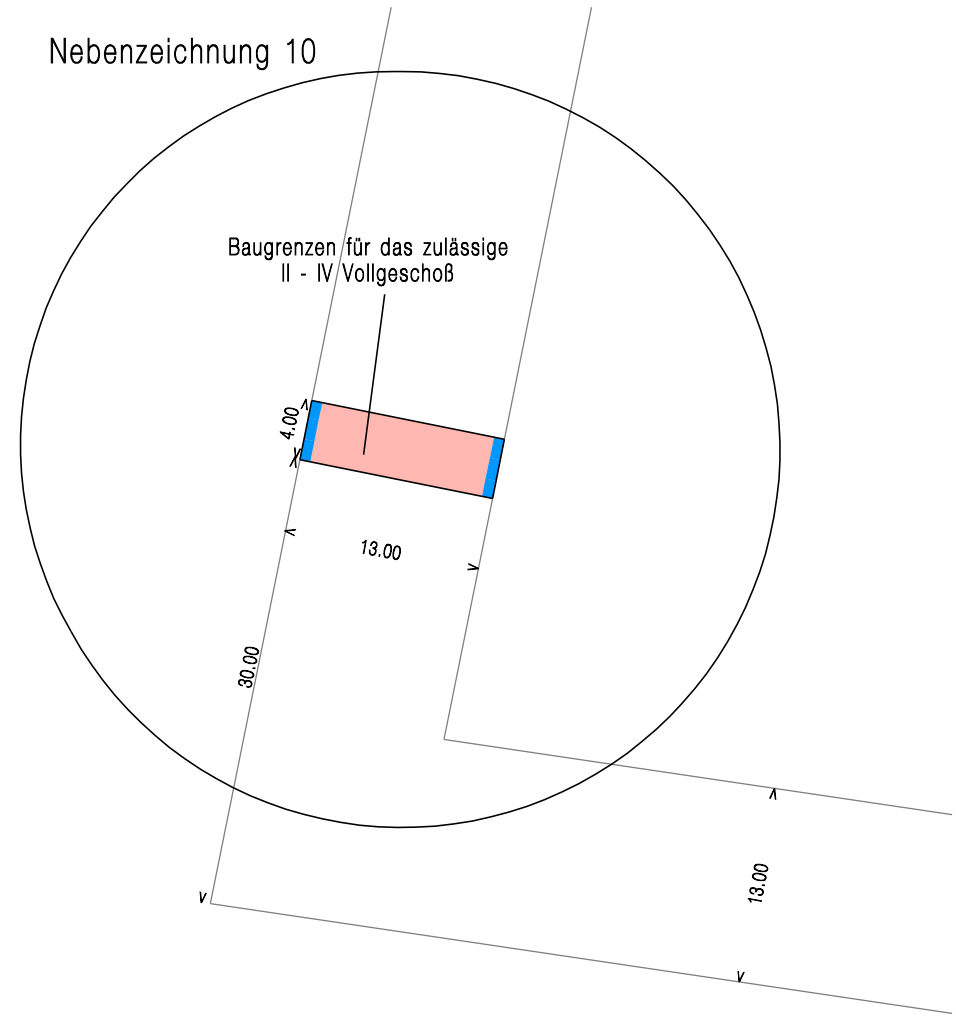
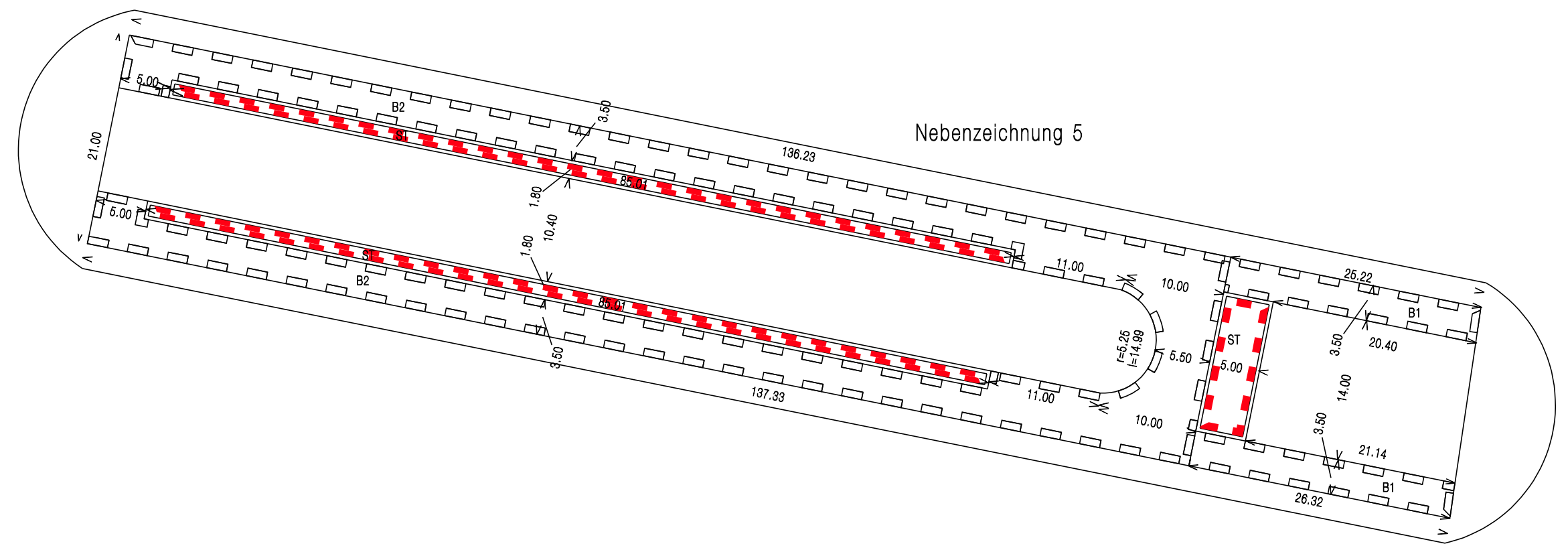
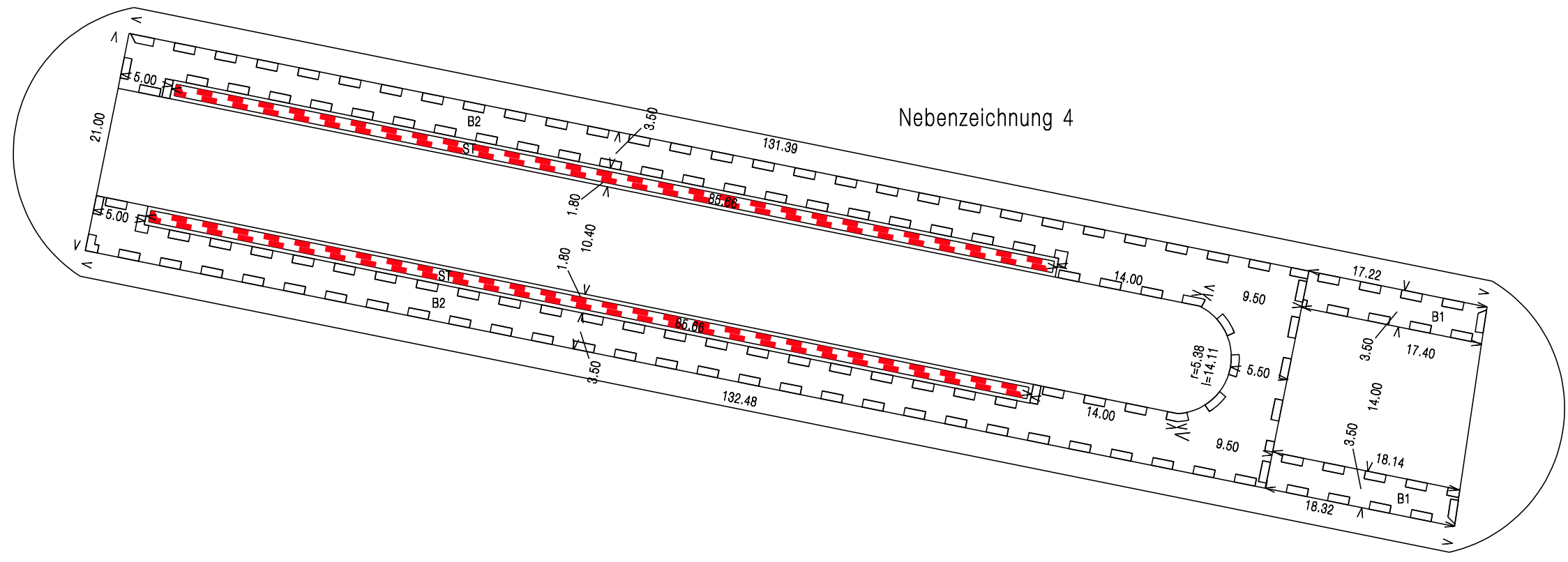
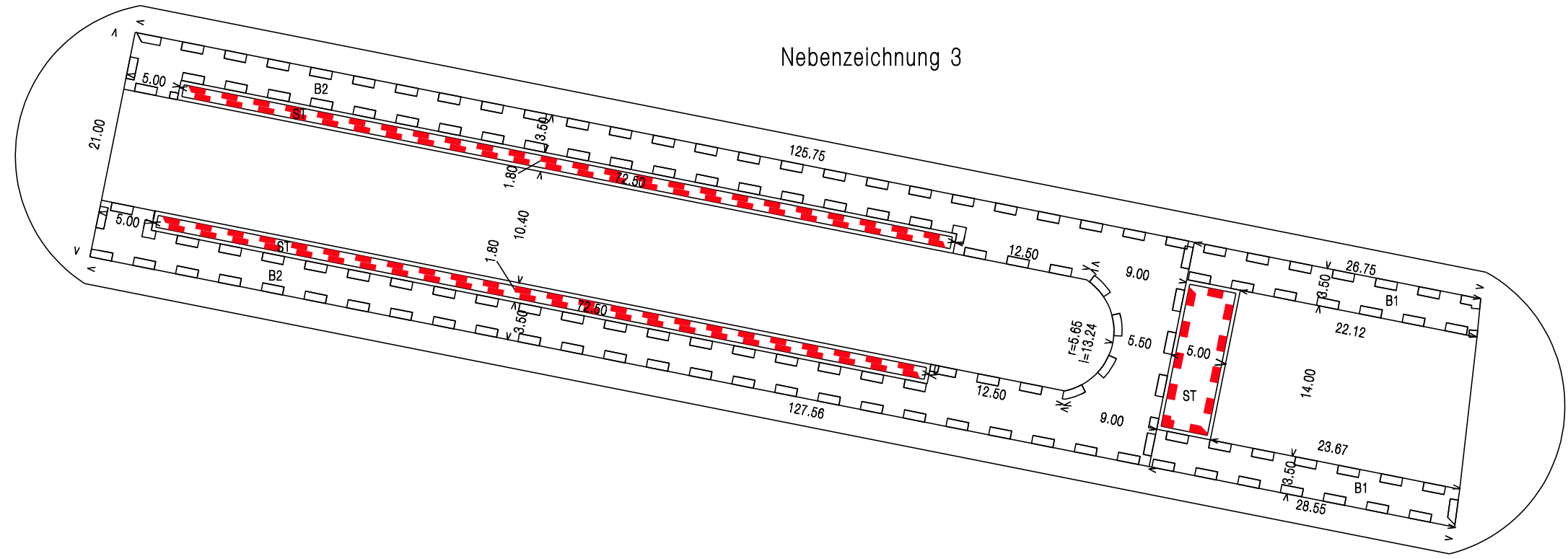
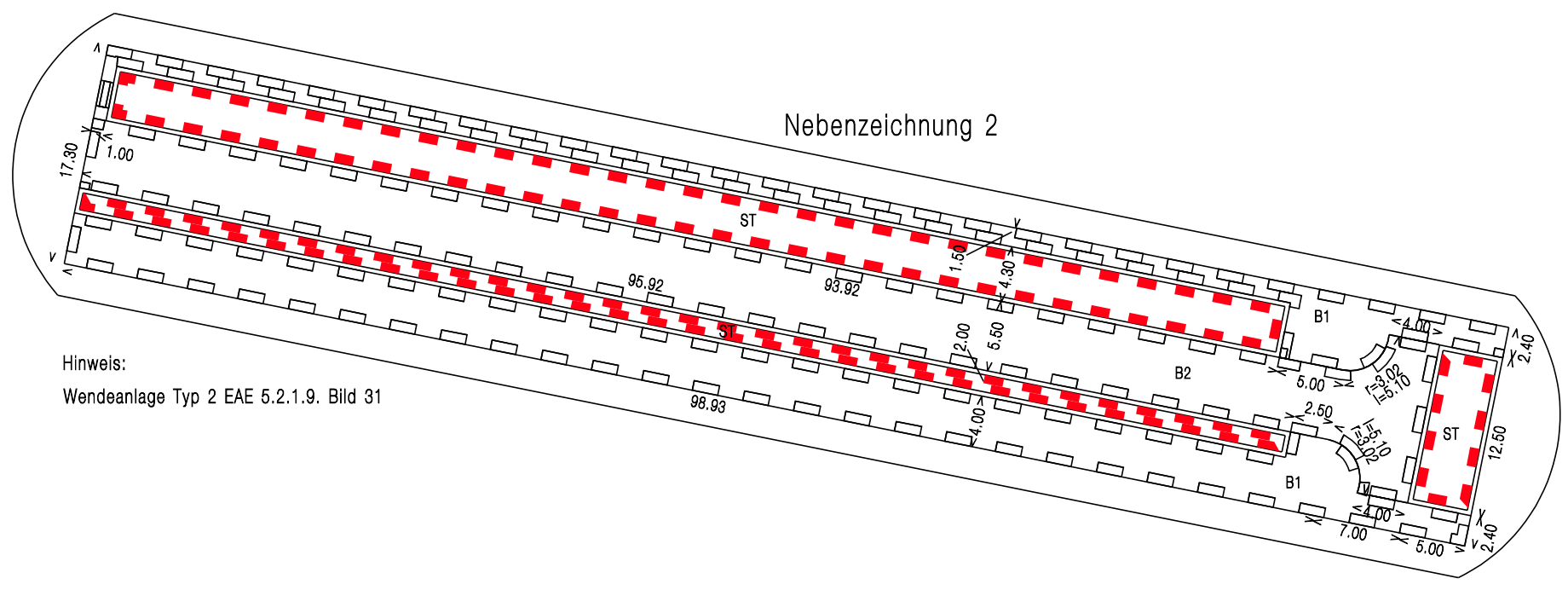




Nebenzeichnungen M 1:500



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. Januar 1998 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XX-19 Blatt 2 gehört das Deckblatt vom 26. Januar 1998 geändert am 17. August 1998 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

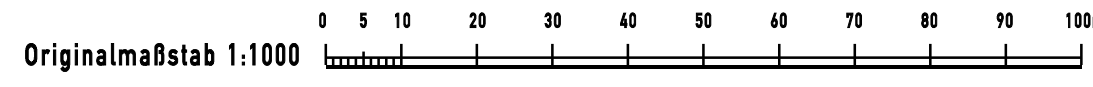
Berlin, den 22.09.99

Bezirksamt Marzahn von Berlin

Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz

-Vermessungsamt-

in Auftrag gegeben: gez. Manthe



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: 1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B-PLAN XXI - 19

1.

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundfläche im Mischgebiet (M) um 60 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 65 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 70 % und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 um 76 % überschritten werden.
4.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksf Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
5.

Die Fläche B 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte zu belasten.
6.

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksf Flächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze bzw. Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
7.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfäche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im Mischgebiet Außensanctio einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen entlang der Eisenacher Straße und dem Blumberger Damm folgende resultierende bewertete Luftschallimmissions (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

- Abschnitt C 1 - C 2 Wohnräume mindestens 45 dB, Büroräume mind. 40 dB

- Abschnitt C 3 - C 4 Wohnräume mindestens 40 dB, Büroräume mind. 35 dB,

oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
9.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet zum Blumberger Damm - insgesamt- sowie zur Eisenacher Straße und den Planstraßen B, C und D - jeweils in einer Länge von 20 Metern, gemessen von den Baugrenzen am Blumberger Damm -Wohnungen nur zulässig, wenn diese über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mit seinen notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt ist.
10.

Mit Ausnahme der mit D gekennzeichneten, überbaubaren Flächen sind ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig.
11.

Die nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nutzbaren Flächen sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Schrekgärten sowie für Flächen zwischen Einzelhandelsbetrieben oder Betrieben des Betriebsbergungsgewerbes und den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB betroffene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
12.

20 % der nicht überbaubaren Grundstücksf Flächen sind dicht mit Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Nach Festsetzung Nr. 13 zu pflanzende Bäume werden eingeschrieben.
13.

Innerhalb der mit E1 bis E4 bzw. E5 bzw. E7 bezeichneten Flächen ist je angefangene 350 m² ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, von mindestens 20 cm zu pflanzen.
14.

Einfriedungen der Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien bzw. den Flächen, die mit Gehrechten belegt sind, sind als maximal 50 cm hohe Mauer auszuführen und mit einer Hecke aus niedrig wachsenden Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu hinterpflanzen. Zäune sind nicht zulässig. Die zulässigen Terrassen müssen zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Flächen mit Gehrechten einen Abstand von 2 m einhalten. Im allgemeinen Wohngebiet am zukünftigen Wuhlpark WA 4 müssen Terrassen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.
15.

Die Befestigung der festgesetzten ebenenrigen Stellplätze ist ausschließlich in Luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
16.

Fensterlose Außenwandflächen und die Außenwandflächen zu den Innenhöfen E1 bis E4 bzw.E5 bzw. E7 und e1 bis e5 sind auf 25% der Fassadenlänge mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen in der Art zu begrünen, dass je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze gesetzt wird.
17.

Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, und Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die maximal zwei Geschosse umfassen, sind intensiv, Dächer bis zu einer Neigung von 15° von baulichen Anlagen, die mehr als zwei Geschosse umfassen, mindestens extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassen, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen, Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze.
18.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche naturnahe Parkanlage ist so mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste A zu bepflanzen, dass der Eindruck einer offenen Wiesen- und Auenlandschaft entsteht.
19.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F1 sind mit Hochstämmen verschiedener alter Obstarten und -sorten in unregelmäßiger Anordnung auf kräuterreichem Grünland so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Streuobstwiese entsteht. Dabei ist je 100 m² 1 Baum mit einem Stammumfang - gemessen in einer Höhe von 1,30 m - von 16/18 cm zu pflanzen.
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung F2 sind deckend mit Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen.

20.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist so zu entwickeln, dass der Eindruck einer feuchten Auenlandschaft entsteht, und so zu pflegen, dass dieser Charakter dauerhaft erhalten bleibt. Gehölze können der Eigenentwicklung überlassen werden. Die Wuhle ist als offenes Fließgewässer mit Überschwemmungsbereichen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Entlang des Wuhle-Vorlaufs sind Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste A zu pflanzen, innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Fuss- und Radweges über eine Brücke bzw. Stegkonstruktion einschließlich Beleuchtung zulässig.
21.

Gehölzliste A

Bäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzorle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Sträucher	
Cornus alba	Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
22.

Gehölzliste B

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Heibuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
	Obstbäume, Hochstämme, alle Sorten
Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera chelydanthum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosae spec.	Rosenarten
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Gehölzliste C	
Hecken	
Acer campestre	Feldahorn
Berberis candidula	Berberitze
Carpinus betulus	Heibuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum ovalifolium	Pfeifenstrauch
Philadelphus "Erectus"	Fingerstrauch
Potentilla fruticosa "Goldfinger"	Johannisbeere
Ribes alpinum "Schmidt"	Rosenarten
Rosae spec.	Sperdstrauch
Spiraea x bumalda	Spirästrauch
Spiraea x vanhouttei	Spirästrauch (Prachispiräe)
Symphoricarpos orbiculatus	Schneebeere (Korallenbeere)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 26. Januar 1998 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan XXI-19 Blatt 3 gehört das Deckblatt vom 26. Januar 1998, datiert am 17. August 1999 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den 22.09.99
Bezirksamt Marzahn von Berlin
Abt. Stadtgestaltung und Umweltschutz
Vermessungsamt