

Übersichtskarte 1:10.000



Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Wege und Zufahrten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu erhaltenden Bäume sind die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typische Bäume einzurechnen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Kraftfahrzeugstellflächen müssen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die entlang der Straße An der Schule und der Pestalozzistraße im WA 1 resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24 Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert anzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmsschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Die Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung sind als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden.
- Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Bebauungsplan XXIII-4c

für die Grundstücke
An der Schule 31-37, Pestalozzistraße 15-30 und
Landsberger Straße 13, 14

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Mahlsdorf

Zeichenerklärung			
Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m ²
Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III-V
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. 0
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. 0
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	KK	offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
geschlossene / abweichende Bauweise			
g / 4			
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)			
UNIVERSITÄT			
Baugrenze (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)			
Line zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)			
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
Geschossfläche			
als Höchstmaß			
als Mindest- und Höchstmaß			
Baumassenzahl			
Baumasse			
Flächen für den Gemeinbedarf			
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
z.B. öffentliche Parkfläche			
z.B. Fußgängerbereich			
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
z.B. Gasdruckregler			
z.B. 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			
Anpflanzen von			
Bäumen			
sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
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			
Sportfläche			
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche			
Umgrenzung der Flächen für			
Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Naturschutzgebiet			
Landschaftsschutzgebiet			
Naturdenkmal			
Geschützter Landschaftsbestandteil			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Nachrichtliche Übernahmen			
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwinnung)			
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind			
Bahnanlage			
Eintragungen als Vorschlag			
Gebäude			
Stellplatz			
Garage			
Tiefgarage			
Kinderspielfeld			
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990.			
Planunterlage			
Wohn- oder öffentliches Gebäude			
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)			
Brücke			
Gewässer			
Geländehöhe, Straßenhöhe			
Landschaft, Neuland			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Aufgestellt: Berlin, den 26.02.2018			
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin			
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen			
Stadtentwicklungsamt			
Fachbereichsleiter Vermessung			
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung			
Fachbereichsleiterin Stadtplanung			
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich			
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am öffentlich ausgelegt, beschlossen.			
Berlin, den			
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin			
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen			
Stadtentwicklungsamt			
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			
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin			
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen			
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.			