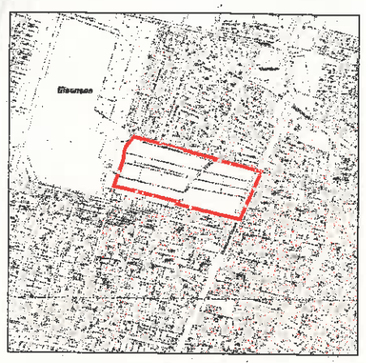
Bebauungsplan 10-80

Für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 28 und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.

2. Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Im reinen Wohngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 muss zum Schutz vor Lärm entlang des Hultschiner Damms in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Hultschiner Damm abgewandt liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang des Hultschiner Damms sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Hultschiner Damms orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal:

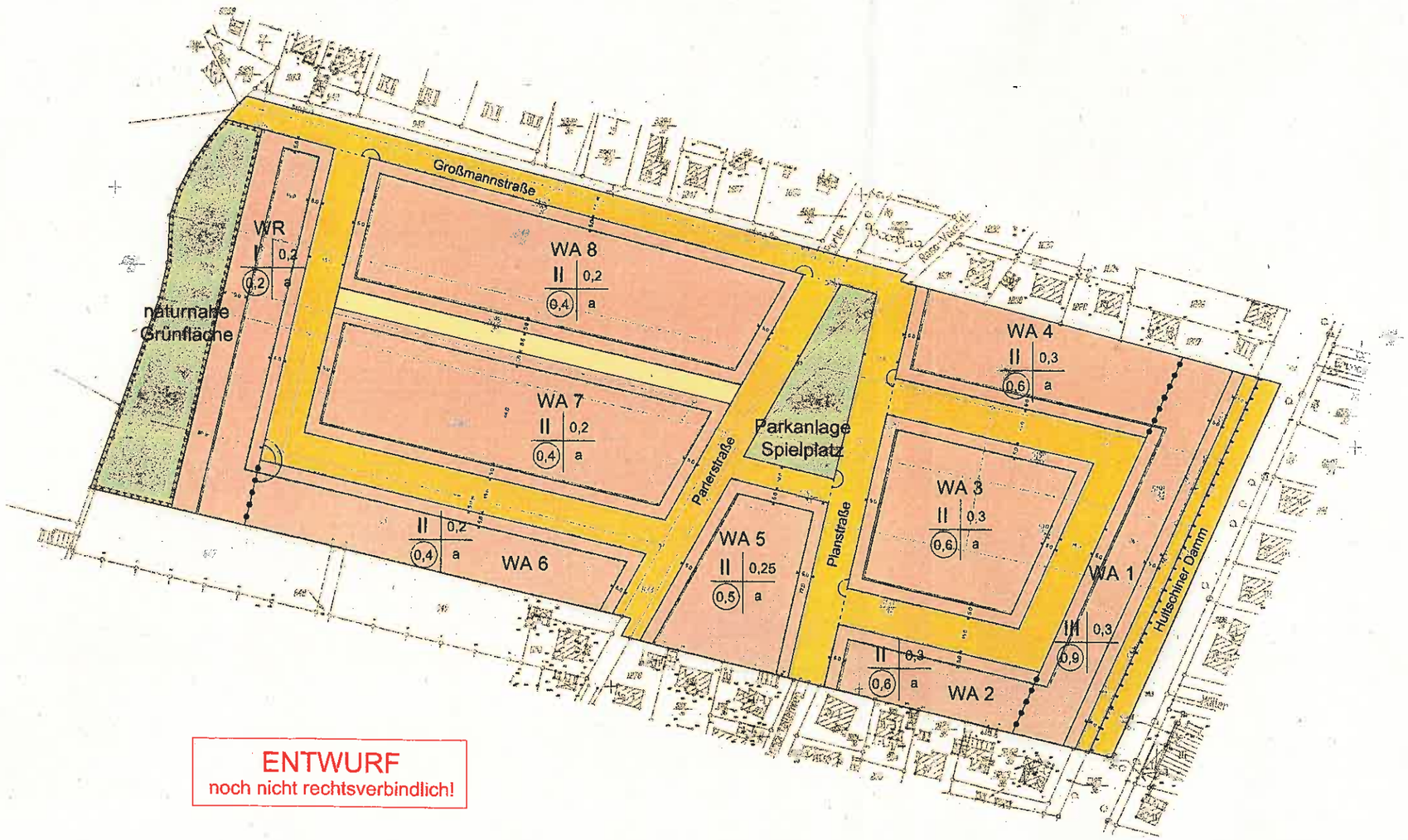
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien / in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, /
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen /

nicht 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 einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

7. In den Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet (S) — WS
Reines Wohngebiet (R) — WR
Allgemeines Wohngebiet (A) — WA
Besonderes Wohngebiet (B) — WB
Dorfgebiet (D) — MD
Mischgebiet (M) — MI
Kerngebiet (K) — MK
Gewerbegebiet (G) — GE
Industriegebiet (I) — GI
Sondergebiet (Erholung) (S) — SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet — SO
z.B. BRIEFZENTRUM
Bauweise, Baulinie, Baugrenze
Bauweise der Zahl der Vollgeschosse — WA / ZWO
Gesamtgeschossfläche
als Höchstmaß — z.B. 0,7
als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (1,0) bis (2,4)
Grundflächenzahl
Grundfläche — z.B. GR 400m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — z.B. II
als Mindest- und Höchstmaß — z.B. II-IV
zwingend — z.B. (II)
Offene Bauweise — O
nur Einzelhäuser zulässig — E
nur Doppelhäuser zulässig — D
nur Hausgruppen zulässig — H
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
Geschlossene / abgeleitende Bauweise — g / a
Baulinie — BL
Baugrenze — BG
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen — BA
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß — z.B. TH 12,0m über NHN
Traufhöhe — z.B. TH
Firsthöhe — z.B. FH
Oberkante — z.B. OK
als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 100,0m bis 110,0m über NHN
zwingend — z.B. (OK) 110,0m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. KINDERTAGESSTÄTTE
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. öffentliche Parkfläche — z.B. PARKSTRASSE
Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASDRUCKREGLER, z.B. TRAFOSTATION, z.B. MÜLLCONTAINER
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsfreileitung
Öffentliche und private Grünflächen — z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE, z.B. PRIVATE GARTENNUTZUNG
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen, Straßenbäumen, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — z.B. E 1
Umgrenzungen von Flächen mit Anordnungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planeinheiten möglich) — z.B. A 1

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — z.B. SW 1
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen — z.B. FH 1
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. BIOTEK
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen — z.B. GFL 1
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze — St
Garagen — Ga
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen — z.B. LUFT 1
Anlage — z.B. A 1
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) — z.B. ● 35,4
Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Beschäftigtenplätzen — GB 1
Tiefgaragen — TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen — GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen — GGA 1

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet — z.B. NSG
Landschaftsschutzgebiet — z.B. LSG
Naturdenkmal — z.B. ND
Geschützter Landschaftsbestandteil — z.B. GLB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — z.B. EA
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt — z.B. GA
Erhaltungsbereich — z.B. EB
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — z.B. WSG
Umgrenzung der Flächen für den Lärmschutz — z.B. LS 1
Umgrenzung der Flächen, deren Boden entsprechend der vorhandenen Altlasten belastet sind — z.B. AL 1
Bahnanlage — z.B. BA
Straßenbahnen — z.B. STB

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplätze
Garage — z.B. Ga
Tiefgarage — z.B. TGa
Kinderspielplatz — z.B. KSpP
Hochstraße — z.B. HS
Hauptstraße — z.B. HS
Brücke — z.B. Br
Indexbuchstaben (im Anschluß gestrichen) — z.B. A

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509).

Aufgestellt: Berlin, den

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

Bezirksamtsleiter — Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und am von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.
Berlin, den

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

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite verkündet worden.

Planungsstand; 06. Juni 2017

frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

N

10-80

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Plangrundlage: Stand Januar 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein **Grundstücksverzeichnis**.