

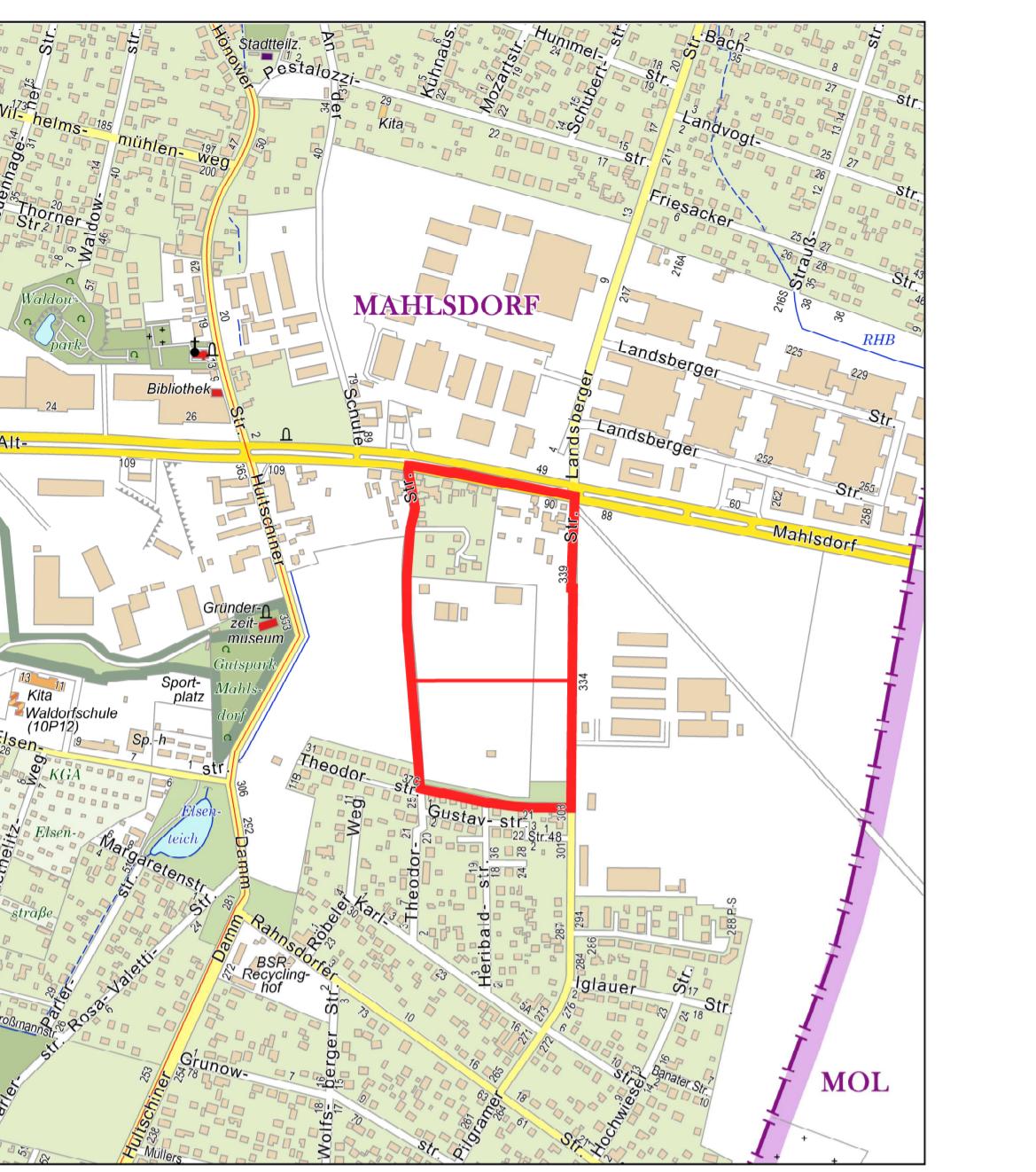
# Bebauungsplan XXIII-9b

für die Grundstücke Alt Mahlsdorf 89-100, Pilgramer Straße 305-339, Theodorstraße 30-82 und die Flurstücke 1054, 1053, 1051 und tlw. 1050

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Entwurf  
noch nicht rechtsverbindlich  
Stand: 10.03.15  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, März 2015

Übersichtskarte 1:10.000



## Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Kernsortiment zulässig: Kraftwagen, Kraftträger, Kraftwagenteile und Zubehör.
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
5. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmliger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmliger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Fugendruck, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB; die Verbotsstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

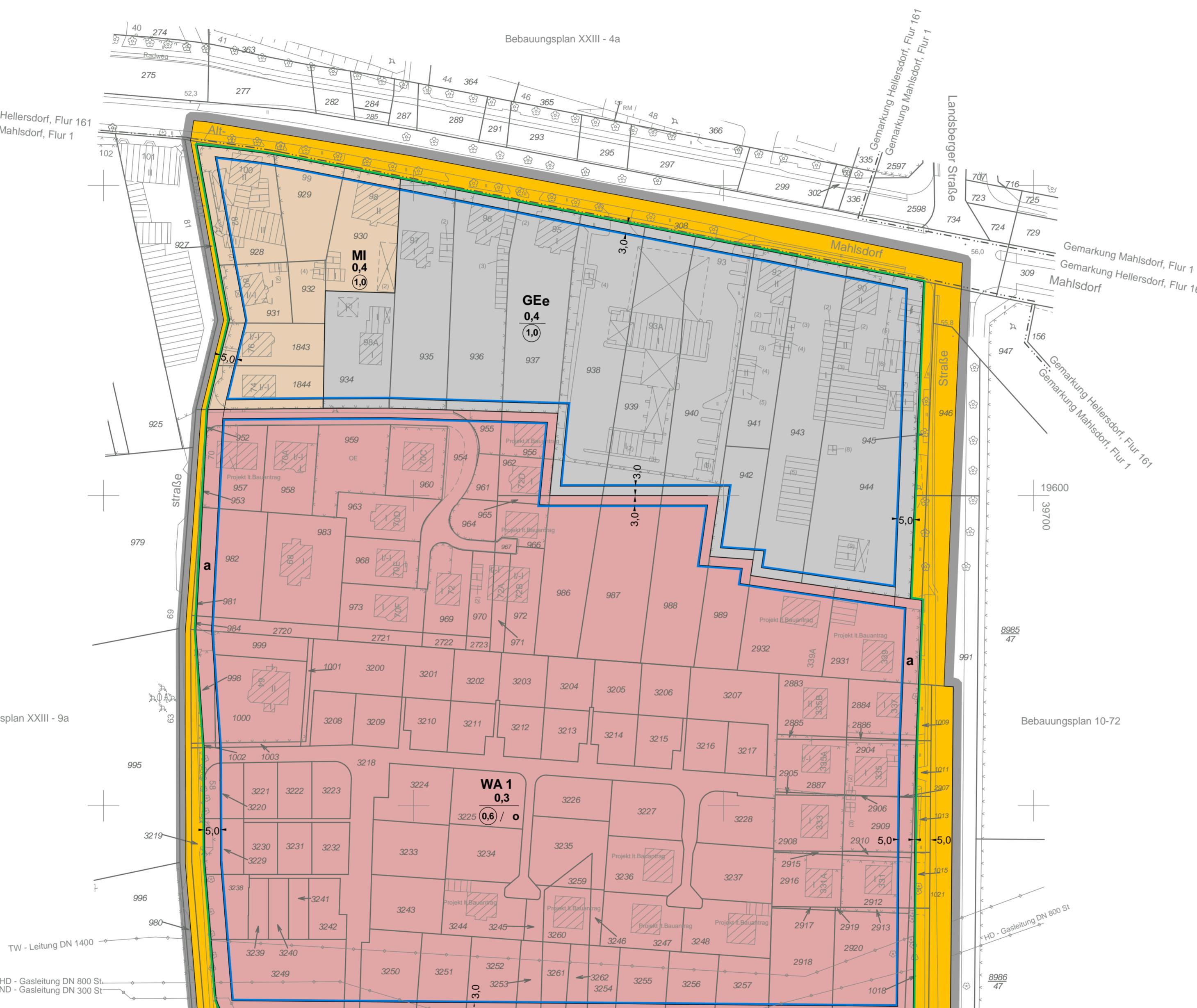
## Hinweis:

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Anwendung der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus Duleme	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Maulbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

## Hochstämme folgender Obstsorten (14 - 16 cm Stammumfang)

Juglans regia	Walnus
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Plaume
Pyrus communis	Birne

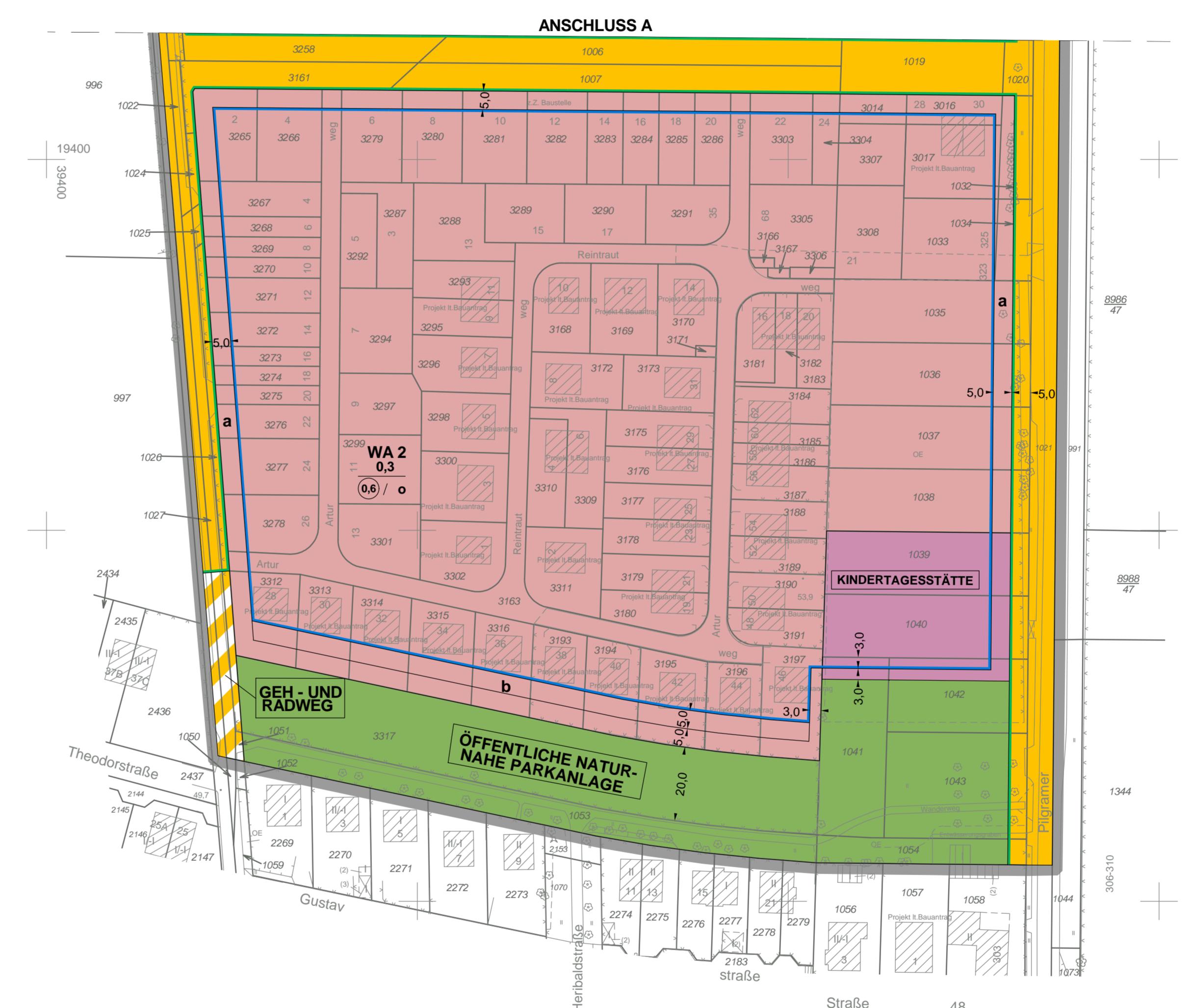


Maßstab 1 : 1000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Juli 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Aufgestellt: Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereichsleiter Vermessung ..... Bezirksstadtrat ..... Fachbereichsleiter Stadtplanung  
Der Bebauungsplan wurde in der Zell vom ..... bis einschließlich ..... Die Bezirksverordnungsverordnung hat den Bebauungsplan am ..... öffentlich ausgeliefert, beschlossen.  
Berlin, den  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Amsteler .....  
Die Verordnung ist am ..... in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.