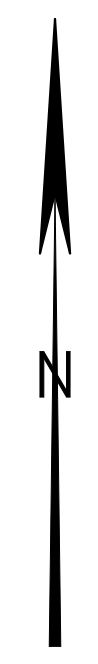
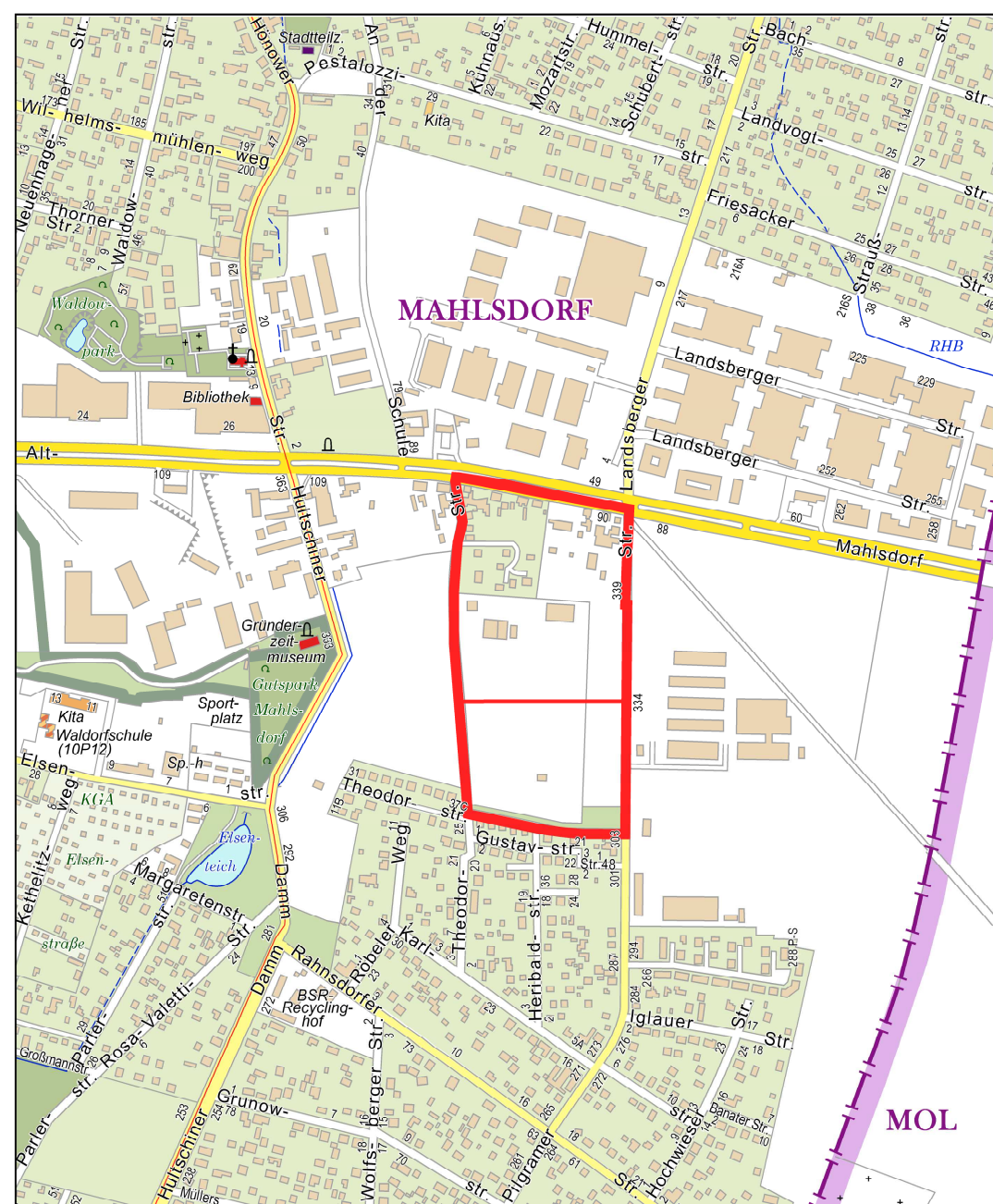


Übersichtskarte 1:10.000

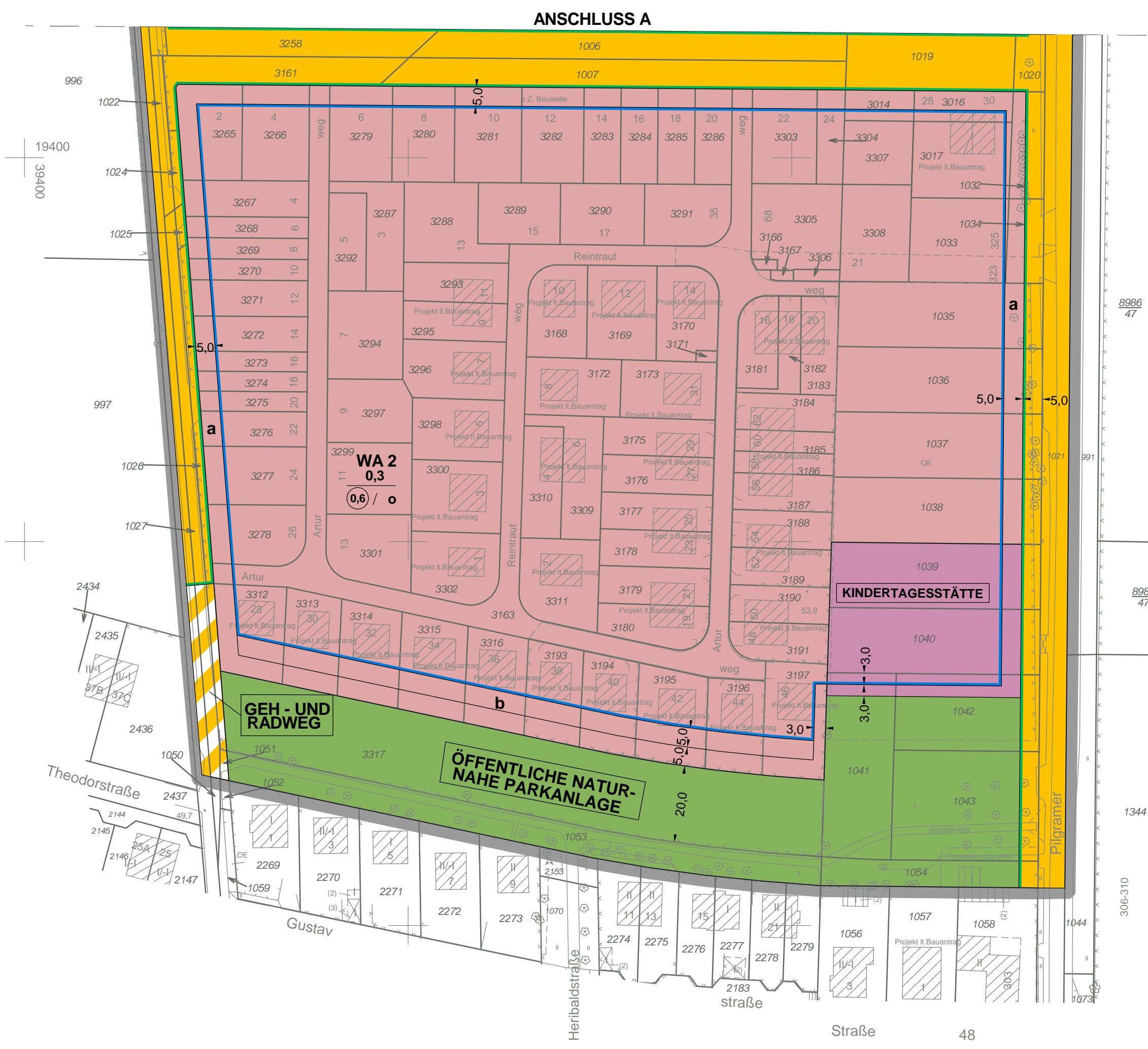
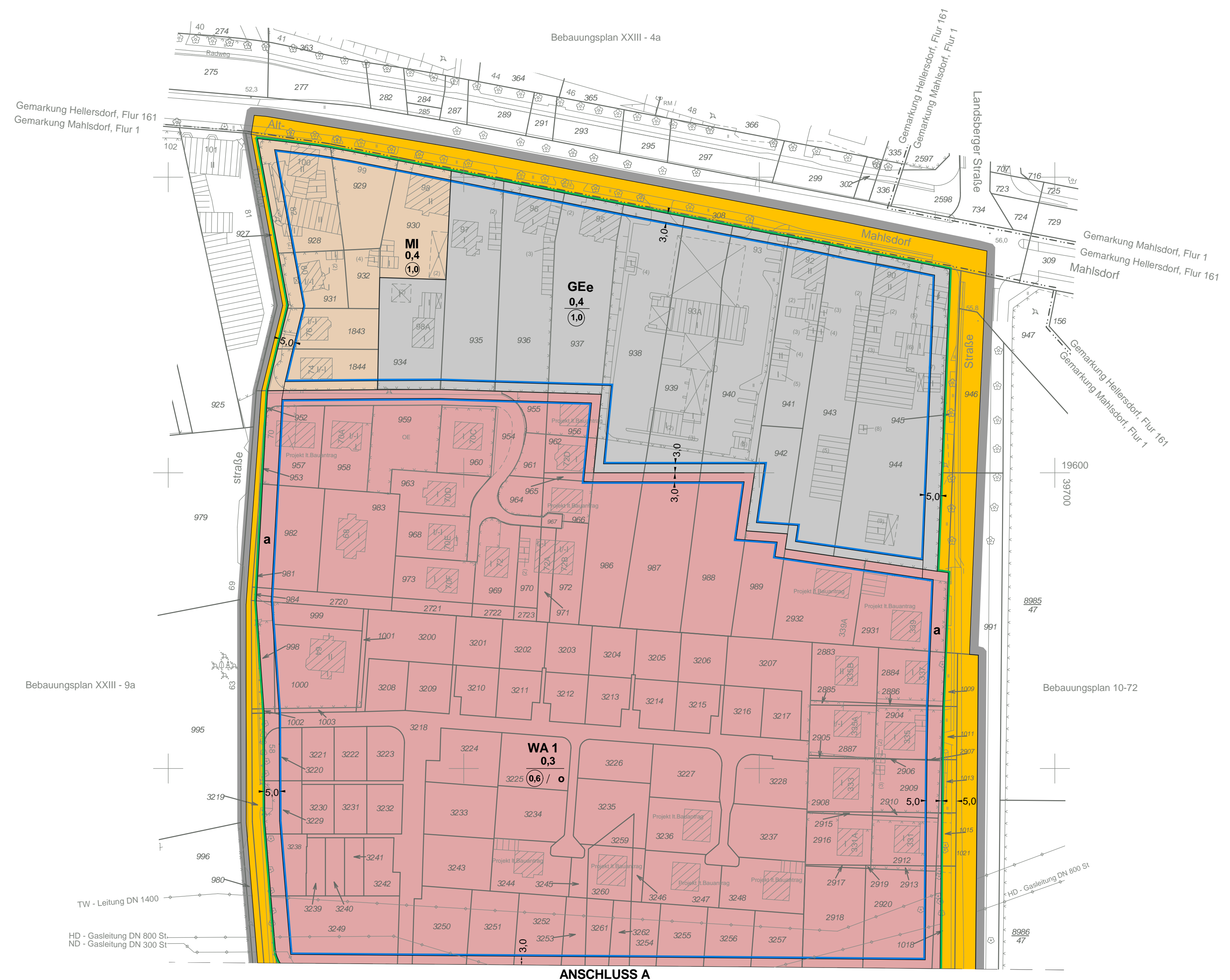


Entwurf noch nicht rechtsverbindlich Stand: 10.03.15 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, März 2015

Bebauungsplan XXIII-9b

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

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



- Textliche Festsetzungen**
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen 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.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet sind Tankstellenshops und Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Kernsortiment zulässig: Kraftwagen, Krafträder, Kraftwagen Teile und Zubehör.
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
 - Ebenere Stoppflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stoppflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - 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 Verbotstatbestände 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 Doluma | Baumhasel |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Zweigirfflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Sorbus intermedia | Schwedische Maulbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
- Hochstämme folgender Obstsorten (14 - 16 cm Stammumfang)
- | | |
|------------------|--------------------------|
| Juglans regia | Walnut |
| Malus sylvestris | Apfel |
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Prunus cerasus | Weichsel-, Sauer-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Birne |

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baumarten, Baumgrößen, Höhe baulicher Anlagen	GR 10-17
Reines Wohngebiet	GR 10-17	GR 10-17
Allgemeines Wohngebiet	GR 10-17	GR 10-17
Dorfgebiet	GR 10-17	GR 10-17
Mischgebiet	GR 10-17	GR 10-17
Gewerbegebiet	GR 10-17	GR 10-17
Industriegebiet	GR 10-17	GR 10-17
Sonstiges Sondergebiet	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Streifenverkehrsfläche	GR 10-17	GR 10-17
Verkehrsflächen	GR 10-17	GR 10-17
Flächen für die Landschaft	GR 10-17	GR 10-17
Flächen für die Landschaft	GR 10-17	GR 10-17
Flächen für die Landschaft	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17

Bezeichnung	Art und Maß der baulichen Nutzung	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17
Öffentliche Grünflächen	GR 10-17	GR 10-17

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanznamen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungspläne (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Flächennutzungsverordnung 1990 (PlanVO) vom 18. Dezember 1990.

Maßstab 1 : 1 000

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin