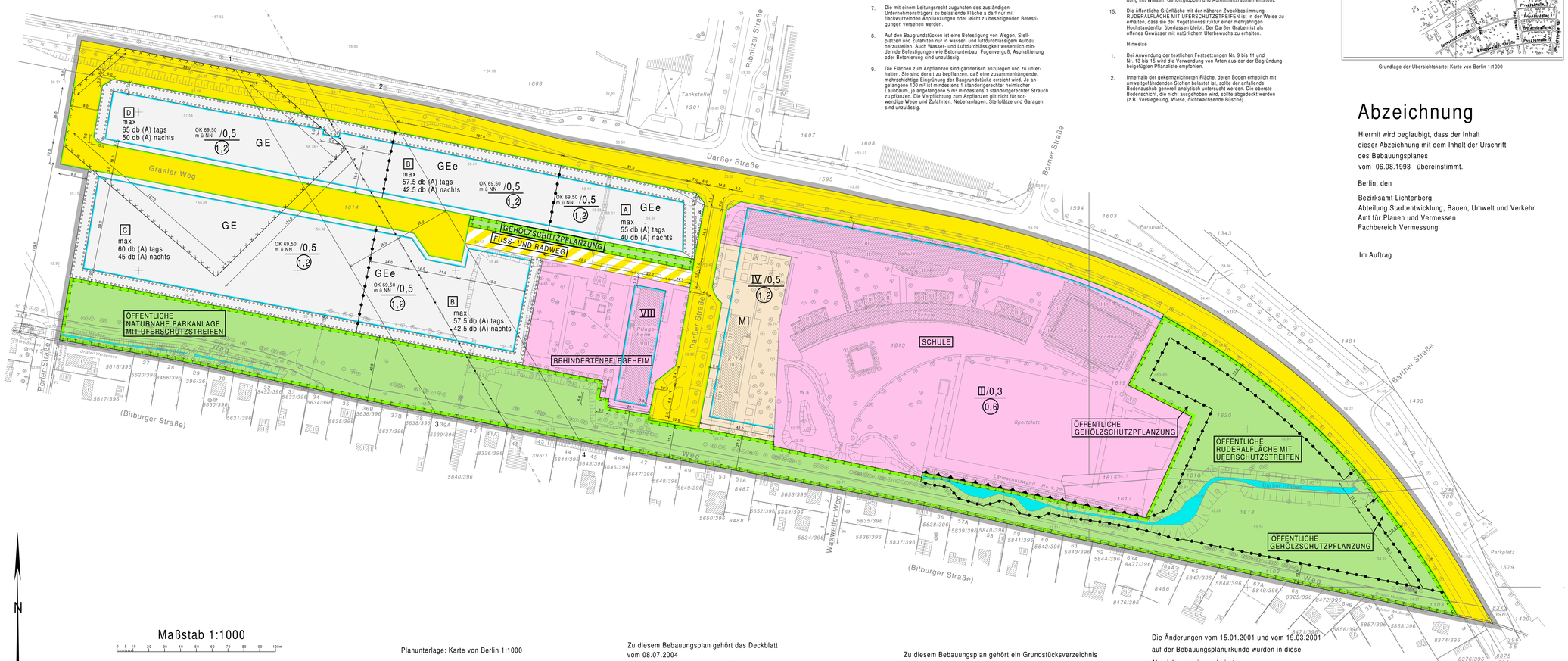


Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 08.07.2004 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Die Änderungen vom 15.01.2001 und vom 19.03.2001 auf der Bebauungsplanurkunde wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten GE sind nur Gewerbebetriebe sowie betriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie betriebszugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung SCHULE ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

4. Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe dürfen bauliche Anlagen eine Höhe (Oberkante Gebäude) von 69.5m über NN nicht überschreiten. Innerhalb der Fläche 1-2-3-4 gilt diese Festsetzung auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Die Fläche a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

7. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche a darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

8. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

9. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind derart zu bepflanzen, daß eine zusammenhängende, mehrschichtige Eingrünung der Baugrundstücke erreicht wird. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum, je angefangene 5 m² mindestens 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

10. Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen so gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, daß der Eindruck von Wiesenflächen mit Gehölzgruppen entsteht. Je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Fläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm und je angefangene 20 m² mindestens 1 mittelhoch wachsender Strauch zu pflanzen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Zufahrten und Wege.

11. Außenwandflächen von Gewerbebauten ab einer Größe von 50 m², die an Flächen zum Anpflanzen grenzen, sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Von der Fassadenbegrünung sind Fenster und andere Öffnungsflächen auszunommen.

12. Ebenerdige Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist 1 hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum mit 16-18 cm Stammumfang in einer Pflanzinsel von mindestens 6 m² zu pflanzen.

13. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung GEHÖLZSCHUTZPFLANZUNG ist als zusammenhängender, lockerer, mehrstufiger Gehölzsaum aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

14. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung NATURNAHE PARKANLAGE MIT UFERSCHUTZSTREIFEN ist in einer Weise zu bepflanzen, daß der Eindruck einer siedlungsbegleitenden Grünverbindung mit Wiesen, Gehölzgruppen und Aufenthaltsräumen entsteht.

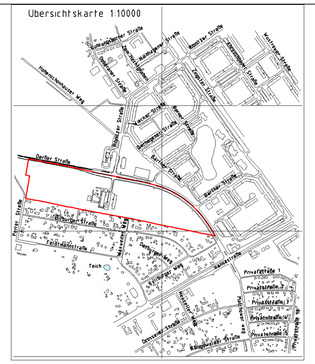
15. Die öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung RUDERALFLÄCHE MIT UFERSCHUTZSTREIFEN ist in der Weise zu erhalten, dass sie der Vegetationsstruktur einer mehrjährigen Hochstaudenflur überlassen bleibt. Der Der Graben ist als offenes Gewässer mit natürlichem Uferbewuchs zu erhalten.

Hinweise

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 bis 11 und Nr. 13 bis 15 wird die Verwendung von Arten aus der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sollte der anfallende Bodenaushub generell analytisch untersucht werden. Die oberste Bodenschicht, die nicht ausgehoben wird, sollte abgedeckt werden (z.B. Versiegelung, Wiese, dichtwachsende Büsche).

Übersichtskarte 1:10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:1000

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes
vom 06.08.1998 übereinstimmt.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Bebauungsplan XXII-2a

für das Gelände
zwischen der Darßer Straße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Darßer Straße 9, Kyllburger Weg 35 und 37, Bitburger Straße 56 bis 69b, Waxweiler Weg 1 und 2, Bitburger Straße 27 bis 51a bis zum nordwestlichsten Eckpunkt des Grundstücks Perler Straße 1 und der gedachten Verlängerung der östlichen Begrenzung der Perler Straße in nördliche Richtung bis in Höhe der nördlichen Grundstücksbegrenzung des Behindertenpflegeheims (Darßer Straße 103) sowie in Verlängerung dieser gedachten Linie um 18 m in westliche Richtung und Fortführung in nördlicher Richtung bis zur Darßer Straße
Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet — WS
Reines Wohngebiet — WR
Allgemeines Wohngebiet — WA
Besonderes Wohngebiet — WB
Dorfgebiet — MD
Mischgebiet — MI
Kerngebiet — MK
Gewerbegebiet — GE
Industriegebiet — GI
Sondergebiet (Erholung) — SO
WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet — SO
a EINZELHANDELSBETRIEBE
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. max. 1 W. a. Baufeld)
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — (0.3)
als Mindest- und Höchstmaß
Geschoßfläche als Höchstmaß — GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß — GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl — 3.0
Baumasse — BM 4000m³
Flächen für den Gemeinbedarf — SCHULE
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
a öffentliche Parkfläche — P
a FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
a Gasdruckregler — GD
a Trafostation — T
a GASWERK
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Grundflächenzahl — 0.4
Grundfläche — G/R 100m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — III
als Mindest- und Höchstmaß — (II)-V
zwingend — (V)
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise
Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.5 Satz3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe — a TH — 11,94 über Gehweg
Firsthöhe — a FH — 53,5m über NN
Oberkante — a OK — 124,5m über NN
als Mindest- und Höchstmaß — a OK — 116,5m bis 124,5m über NN
zwingend — (a OK) — 124,5m über NN
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
Höhenlage Oberkante Straße — a in über NN — a 40,2
Öffentliche und private Grünflächen
a ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
a PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen — Anpflanzen Bäume — Sträucher — Sonstige Bepflanzungen — Sichtflächen
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung — Erhaltung Bäume — Sträucher — Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze — St
Garagen — Ga
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa
Garagengebäude mit — mit Angabe der Geschosszahl — Ga 3
Dachstellplätzen — mit Angabe der Geschosszahl — St 3
Tiefgaragen — mit Angabe der Geschosszahl — GGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen — mit Angabe der Geschosszahl — GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen — GAn
Besonderer Nutzungszweck von Flächen — HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen — GFL 1 — GFR 1 — LR 1
Ankaufrecht — AR 1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung von Gebieten, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von
Naturschutzgebieten
Landschaftsschutzgebieten
flächenhaften Naturdenkmalen — N
Naturdenkmal — N
Baudenkmal — D

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahntrasse

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz — St
Garage — Ga 1
Tiefgarage — TGa
Kinderspielplatz — K

Sonstige Eintragung — a WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude — mit Quadrant und Geschosszahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage — mit Geschosszahl
Offene Garage — mit Geschosszahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe — a in über NN — 34,1
Straßenbaum oder geschützter Baum — ND E — ND Linde GB
Naturdenkmal

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49;96/9 E 0
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 06.08.1998

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

Vermessungsamt
Kendziorra
Amtsleiter

Berning-Cziszkus
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
i.V. Horth
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 10. 08. 1998 bis einschließlich 10. 09.1998 öffentlich ausgelegt.
Das Deckblatt vom 08.07.2004 hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis einschließlich 10.09.2004 öffentlich ausgelegen.