Übersichtskarte 1:10.000

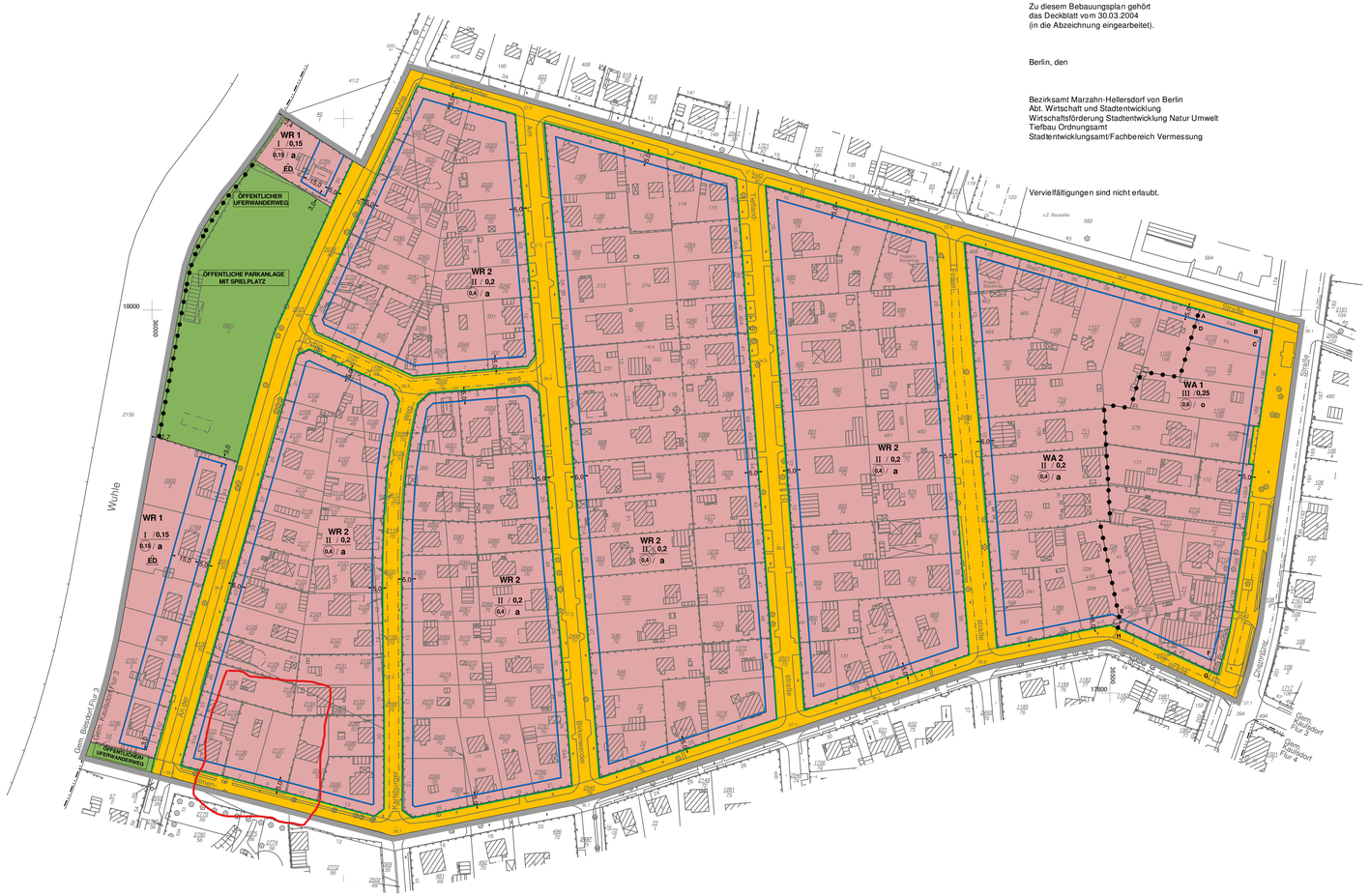
Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Gartenbaurechte und Tankstellen unzulässig.
2. Im Reinen Wohngebiet WR2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Im Reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 9,0 m über 37,0 m NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
4. Im Reinen Wohngebiet WR1 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
5. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen ABCDA und EFGHE sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
8. Entlang der Chemnitzer Straße sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein für ein Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
   Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
10. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Hinweis: Pflanzliste

- Hochstämme aller Obstsorten
  z. B. Äpfel, Birnen, Kirschen, Walnüsse

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stechpalme	Ilex aquifolium
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Moor-Birke	Betula pubescens



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXIII-30b vom 09.12.2004 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 30.03.2004 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Wirtschaftsförderung Stadtentwicklung Natur Umwelt
Tiefbau Ordnungsamt
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Vermessung

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Oktober 2003

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Vervielfältigung nicht erlaubt!

Katastergrenzen wurden (tlw.) durch Digitalisierung aus der Flurkarte 1:1000 bestimmt und in den Lageplan übertragen. Abweichungen zur Örtlichkeit sind deshalb nicht auszuschließen! Es können aber daraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Bebauungsplan XXIII-30b

für das Gelände zwischen
nördlicher Grundstücksgrenze des Gundstücks An der Wuhle 30,
Straße An der Wuhle, Bergedorfer Straße, Chemnitzer Straße,
Ulmenstraße und Ortsteilgrenze

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet (§ 9 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Einkauf) (§ 11 BauNVO) SO
z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 1 WE

Geschosshöhenzahl
als Höchstmaß: z.B. (I)
als Mindest- und Höchstmaß: z.B. (I) – (II)

Geschossfläche
als Höchstmaß: z.B. GF 1500 m²
als Mindest- und Höchstmaß: z.B. GF 4000 m² bis 6000 m²

Baumassenzahl: z.B. 2,5

Baumasse: z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche: P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler: GD
z.B. Trafostation: T

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

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
Sträuchern
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 Bundesimmissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besondere Nutzungszeiten von Flächen
z.B. NÖTEL

Sichtdreieck
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze: St
Garagen: Ga
Gemeinschaftsstellplätze: GSt
Gemeinschaftsgaragen: GGa
mit Angabe der Geschosse: (z.B. Ga 1)

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Naturdenkmal

Geschützter Landschaftsbestandteil

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Erhaltungsbereich

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude: Hochstraße
Stellplatz: St: Tiefstraße
Garage: Ga: Brücke
Tiefgarage: GTi: Industriebahn (in Ausschnitt gerommen)
Kindergarten: K

Die verwendende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts- oder Industriegebäude
Ruine, Trümmer
Parkfläche
Unterirdisches Bauwerk z.B. Tiefgarage
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Grünland

Gebäudegrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer
Grundstücksnummer
Mauer, Stützmauer
Böschung
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 21 Oktober 2003

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. i.V. Loewke — Fachbereichsleiter Vermessung
gez. Niemann — Bezirksstadtrat
gez. Hermann — Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.11.2003 bis einschließlich 18.12.2003 öffentlich ausgelegt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 30.03.2004.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 29.06.2004 beschlossen.

Berlin, den 30 August 2004

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

gez. Zeletzki
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 09 Dezember 2004

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

gez. Uwe Klett — Bezirksbürgermeister
gez.Niemann — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22.12.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 511 verkündet worden.