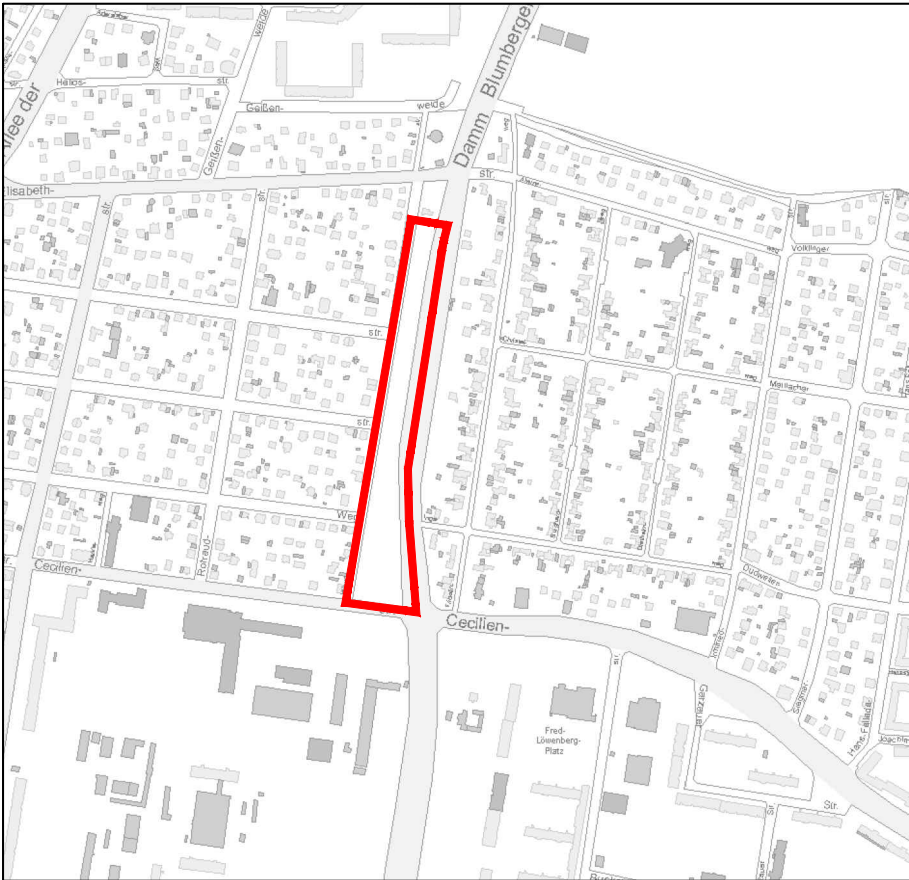


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
4. sonstige versiegelte Flächen

maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Diese Regelung gilt nicht für Flächen, die mit einem unterirdischen Leitungsrecht belastet sind. Ausnahmeweise können auf denen mit jeweils einem unterirdischen Leitungsrecht belasteten Flächen L1 Hauseingänge und Fahrradständer, L2 eine Tiefgaragenzufahrt und L3 Terrassen und Zufahrten zu Spielplätzen errichtet werden.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

4. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

5. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. Zwischen den Punkten V1-V2 und F3-F4 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Terrassen bis zu 1,70 m vor die Baugrenze ausnahmeweise zugelassen werden.

7. Die Begünstigte der in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Leitungsrechte L1 und L3 ist die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mbH & Co. KG oder deren Rechtsnachfolger. Die Begünstigte des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechts L2 sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) oder deren Rechtsnachfolger.

8. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen ist die Tiefgarage in der festgesetzten Fläche TGa.

9. Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zwischen den Punkten Z1-Z2 zulässig.

10. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein lückenloser Baukörper zulässig.

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Blumberger Damms

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

12. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vom Blumberger Damm abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Blumberger Damms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer vom Blumberger Damm abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Blumberger Damms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

14. Innerhalb der Fläche U ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 5,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{R} von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend mit einer Schallabsorption von D_A von mindestens 5 dB auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

15. Zum Schutz vor Anlagenlärm der Polizeidirektion auf dem Grundstück Cecilienstraße 92 sind auf den Flächen zwischen den Punkten F1, F2 und F3 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zur Cecilienstraße ausgerichteten offenen Fenstern Vorhangfassaden zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

16. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

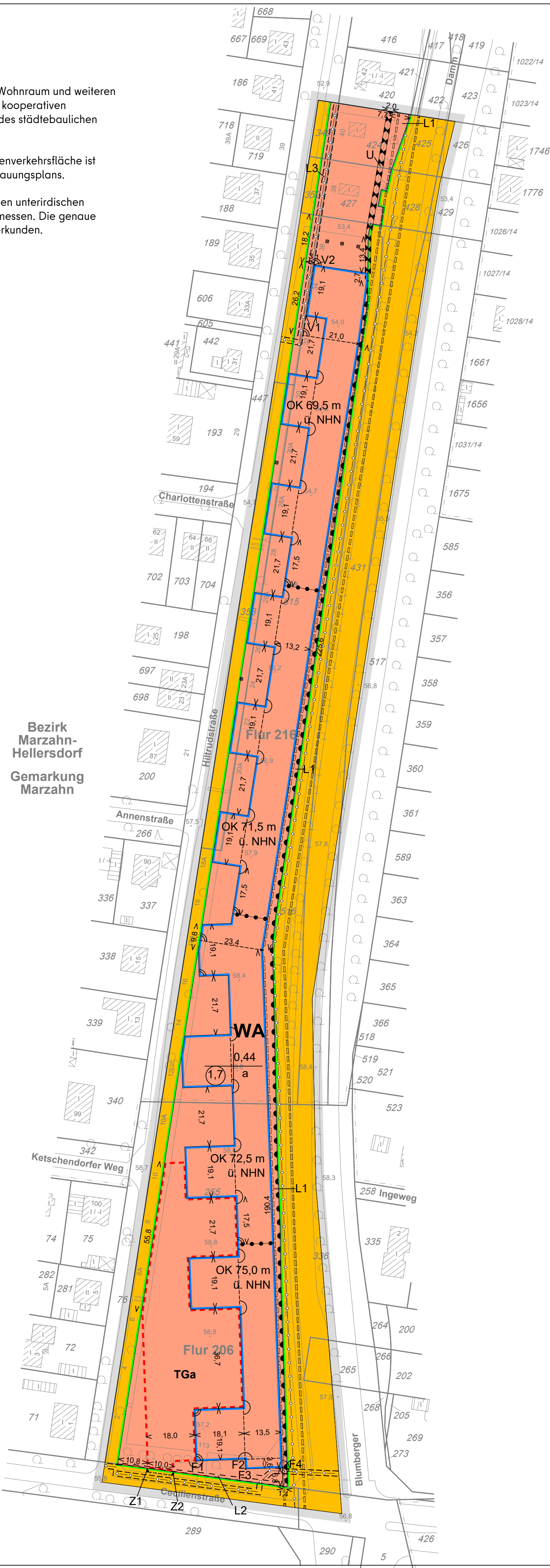
17. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen je angefangenen 100 m² 10 Sträucher der im Anhang der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss im Durchschnitt 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung.

Hinweise:

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

2. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

3. Die in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Versorgungsleitungen sind nicht eingemessen. Die genaue Lage ist durch Handschachtungen zu erkunden.

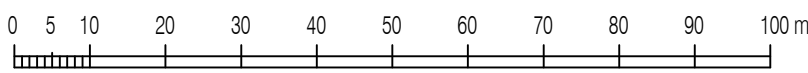
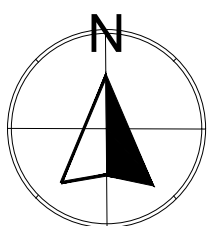


Planunterlage: Flurkarte, ALKIS 1:1.000
Messung Mai 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

10-87

Maßstab 1:1.000



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, 06.08.2026

Dipl.-Ing. Christian Wieck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Bebauungsplan 10-87
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

für das Gelände zwischen der südlichen
Grundstücksgrenze des Grundstücks Hiltrudstraße
42, Blumberger Damm, Cecilienstraße und
Hiltrudstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
WA Allgemeines Wohngebiet (1-4 BauNVO)	Baugrenze (37 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
17 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	OK Oberkante als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	
a Abweichende Bauweise	
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Tiefgaragen mit Zufahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Bereich für Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
Nachrichtliche Übernahmen	
Hochdruckgasleitung	
Darstellung ohne Normcharakter	
Fledermauskasten	

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planunterlage	
Öffentliches oder Wohngebiet	Landesgrenze Bundesland
Wirtschafts-, Industriegebiet oder Garage	Bauregion
Parkhaus	Ortsbegrenzung
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	Flurstücknummer, Flurstück
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücknummer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Mauer, Stützmauer
Schornstein	Bordkante
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze, Baulinienlinie
Hochspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 06.08.2026

(Zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin	Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung	Abteilung Stadtentwicklung
Stadtbereich Vermessung	Stadtbereich Vermessung	Stadtbereich Vermessung

Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadträtin/ Bezirksstadtrat	Fachbereichsleitung Stadtplanung
-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit
vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtbereich Stadtentwicklung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des
Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom
heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgegeben: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister/Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat

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