



Erklärung zu den Änderungen

- 1 Kreuzungsbereich/Verbindungsstrasse-Pyramidenring (Sicherung/Abbildung einer T-Kreuzung anstatt eines Kreisverkehrs).
2 Belastung der Bauflächen a und C mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher.
3 Erweiterung der Baugrenze entlang der Bahnanlage und Ausweisung der Fläche b als nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzungen.
4 Überarbeitungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

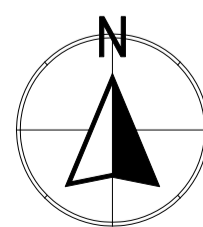
Textliche Festsetzungen

- 1. 1. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 (selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den Industriegebieten sind selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. In den Gewerbe- und Industriegebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Die Flächen a und c sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und deren Besucher zu belasten. Die Sicherung der Inanspruchnahme der Flächen im Bereich der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL) hat durch Baulosteneintragung zu erfolgen. Diese erfolgt von Amts wegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes.
7. Die Fläche R ist unter der Voraussetzung, dass die Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorliegt, zur Kreuzung der Gleisanlagen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.
9. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Außenwandflächen von mehr als 10 m Länge zu mindestens 50 % ihrer Länge mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis 1: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis 2: Die Grundstücksflächen der Flurstücke 181, 183, 185, 228, 229, 230, 231, 233, 234 und 186/teilweise in der Gemarkung Marzahn, Flur 219, sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

Planunterlage: ALKIS, Stand Dezember 2025 mit Ergänzungen Stand Mai 2021
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



Bebauungsplan XXI-24

Blatt 1 von 2 Blättern
Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

für die Fläche des Gebietes zwischen Landsberger Allee (südliche Straßenbegrenzungslinie), der Fernwärmetrasse nach Süden, der Industriebahn nach Lichtenberg und Pyramidenring, einem ca.50 m breiten Grundstückstreifen sowie einem ca. 50 m breiten westlich angrenzenden Grundstückstreifen, einschließlich einer Teilfläche des Pyramidenrings

Zeichenerklärung Festsetzungen

Table with 2 columns: 'Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen' and 'Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen'. It lists various symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem 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 table listing symbols for building types (public, residential, industrial), green spaces, and infrastructure like bridges and trees.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 17.03.2026

Table with 3 columns: 'Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin', 'Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin', and 'Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin'. It lists the responsible departments: Stadtentwicklung and Fachbereich Vermessung/Stadtplanung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand vom 07.10.2016 wurde in der Zeit vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom 29.10.2018, in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom 2026, in der Zeit vom 2026 bis einschließlich 2026 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ... Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

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