

## Planzeichnung zum Bebauungsplan XXI-24/Stand März 2026

### 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 Überarbeitung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen
  - Nr. 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.
  - Nr. 2: In den Industriegebieten sind selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten 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.
  - Nr. 3: In den Gewerbe- und Industriegebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.
  - Nr. 4: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungs-verordnung nicht zulässig.
  - Nr. 5: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
  - Nr. 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 Baulasteneintragung zu erfolgen. Diese erfolgt von Amts wegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes.
  - Nr. 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.
  - Nr. 8: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m<sup>2</sup> ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m<sup>2</sup> 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.

- Nr. 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.

- Nr. 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.

- Nr. 11. Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

\*5 **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.