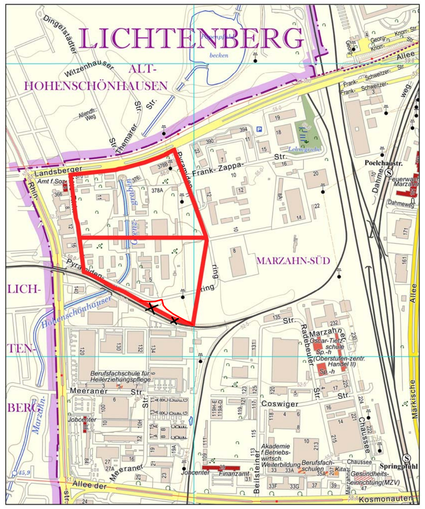
Übersichtskarte 1:10.000



Te:

6. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 werden als zulässige Grundflächen die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundflächen festgesetzt.
7. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von jeweils 0,6 überschritten werden.
8. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
9. Die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NHN gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Hochspannungsmasten.
10. Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete GI 1, GI 2, GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, V 1, V 2, V 3 und V 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht.

Emissionskontingente LEK in dB		
Teilfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GI 1	65	48
GI 2	65	48
GE 1	60	43
GE 2	60	45
GE 3	60	50
GE 4	60	45
GE 5	60	45
V 1	58	49
V 2	58	47
V 3	60	50
V 4	60	50

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkte im System ETRS 89 / UTM 33 (3 99 775; 58 21 620) / Bezugspunkt im System SOLDNER Berlin Netz 88 (33 005; 23 156)				
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
A	322°	352°	0	0
B	352°	24°	2	1
C	24°	126°	0	15
D	126°	171°	3	18
E	171°	205°	3	18
F	205°	270°	2	2
G	270°	322°	3	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2. Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11. Zum Schutz vor Lärm sind im Industriegebiet GI 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit zum GI 1 ausgerichteten öffenbaren Fenstern geschlossene verglaste Vorbauten zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
12. Die Flächen zum Anpflanzen n sind gärtnerisch unversiegelt anzulegen und zu 50 Prozent mit Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und
13. [illegible]
14. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Bei Anpflanzungen sind Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
15. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Dachflächen von Garagen und mit Tiefgaragen ledigllich unterbauten Flächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für denkmalgeschützte Bestandsbauten, für Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
16. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens 60% 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. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
17. Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
18. Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des GE 2, GE 4 sowie des GI 1 zu belasten.
19. Die Flächen c1 und c2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks des GE 4 zu belasten.
20. ~~Die Fläche d ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des GI 1~~ sowie einem Leitungsrecht ~~zugunsten der Verfügungsberechtigten~~ der Grundstücke des GE 4 ~~sowie des GI 1 zu belasten.~~
21. Die Flächen e und f sind mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Wasser- und Umweltbehörden zu belasten.
22. Die Fläche h ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
23. Die Flächen k1 und k2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.
24. ~~Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.~~

Hinweise

1. Die Grundstücksflächen der Flurstücke 150 und 159 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.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Pflanzliste

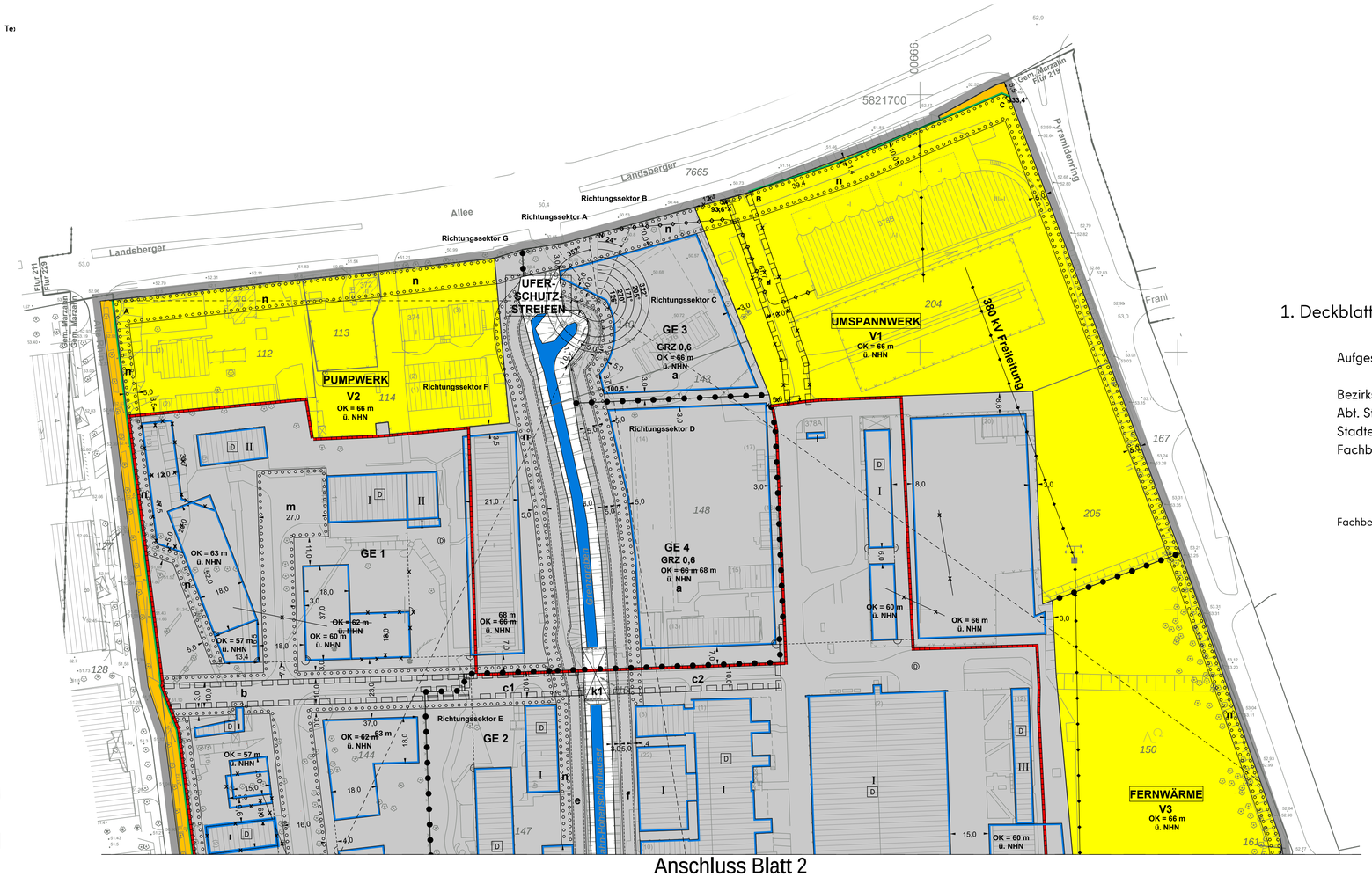
Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen 12, 13 und 14 sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens (S.alba x S.fragilis)	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus catharticа	Purgier-Kreuzdorn Salix
cinerea ssp. cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra ssp. amygdalina	Bereifte Mandel-Weide
Salix triandra ssp. triandra	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cytisus scoparius	Besenginster
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum s. str.	Rote Johannisbeere
Rosa canina s. str.	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere



1. Deckblatt zum Bebauungsplan XXI-23

Aufgestellt: Berlin, den 30. September 2026

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: August 2023

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-23

für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 29, 208 und 158 ~~und 33~~, den ehemaligen Industriebahngleisen sowie Alte Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Blatt 1 von 2 Blättern

Zeichenerklärung
Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD
Dörfliche Wohngebiete	(§ 5a BauNVO)	MDW
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI
Urbanes Gebiet	(§ 6a BauNVO)	MU
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
	z.B.	UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WR 2 We
	z.B.	
Geschossflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7
Geschossfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl		10,0
Baumasse		BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf		
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
öffentliche Parkfläche	z.B.	P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK
	z.B. Gasdruckregler	G
	z.B. Trafostation	T

Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung, Erdkabel

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 Bundes-immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	HOTEL
Sichtfläche		
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		
	für schmale Fläche	
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa 1

Öffentliche und private Grünflächen

	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft		
Fläche für Wald		
Wasserfläche		

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		
Arkade		
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)	z.B.	35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Gemeinschaftsstellgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen		GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebiet	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Naturdenkmal	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Bahnanlage	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		auch
Erhaltungsbereich	Straßenbahn	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude	Hochstraße	
Stellplatz	Tiefstraße	
Garage	z.B. Ga 1	Brücke
Tiefgarage	z.B. TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Dachform	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze
Parkhaus		Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze
Brücke		Flurgrenze
Gewässer	z.B. Teich	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN	35.4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60 / 6 Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	z.B. 49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer
Schornstein		Bordkante
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 18. September 2023

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung | Bezirksstadträtin | Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 veröffentlicht, vom 13.11.2023 bis einschließlich 13.12.2023 wiederholt veröffentlicht sowie vom…… bis …… erneut veröffentlicht.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister | Bezirksstadträtin

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