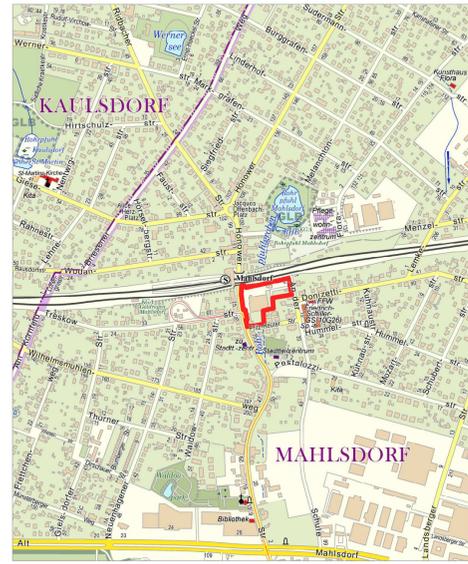


Übersichtskarte 1:10.000



Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A)), Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R2w, res (dB) Büroräume.

- 7.2. Entlang des Geltungsbereichs zwischen den Punkten A'-M sowie entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten M-L-B' und C-D-E-F-G müssen die Schalldämm-Maße der Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.
- 7.3. Entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten G'-H'-I' und J'-C' sowie entlang des Geltungsbereichs zwischen den Punkten M'-N'-O' müssen die Schalldämm-Maße der Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen.

- 8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L-M sowie N-O ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 9. Für die mit dem Buchstaben c gekennzeichnete nachrichtlich übernommene planfestgestellte Bahnfläche gilt nach Eintritt der Entwidmung die Festsetzung der Nebenzeichnung.
- 10. Innerhalb der Fläche f ist die Errichtung einer Trafostation zu realisieren.
- 11. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 12. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

- 1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Auftreten von archaischen Funden möglich. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archaischen Bodenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

2. Artenliste 1 Pflanzgebot F 2

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Waldhasel
Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide

3. Artenliste 2 Stellplatzbäume

- Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides i. S. Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche

Anlage 1

Nachrichtliche Übernahme

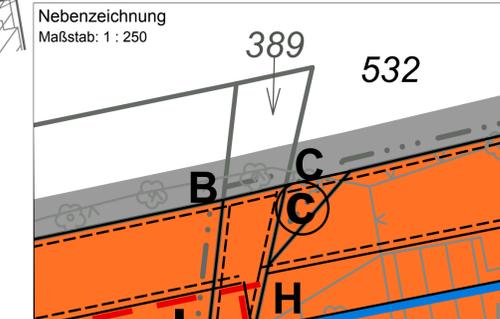
Niederschlagswasser

Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999.

Die schwach belasteten Verkehrsflächen der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ausschließlich PKW-Stellplätze, Fahrgassen außerhalb der Anlieferverkehrsflächen, Fuß- und Radwege) sind soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, damit eine vertikale Versickerung stattfinden kann. Die Abgabe des Niederschlagswassers an die öffentliche Kanalisation in der Hönower Straße aus der Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen ist gemäß den Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe vom 17.2.2012 auf max.59l/Sekunde zu begrenzen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Die Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen dient der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung und der Errichtung von Fachmärkten
1.1. Zulässig sind maximal 3.500 m² Verkaufsfläche, davon max. 2.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, max. 550 m² für Drogerieartikel und max. 450 m² Verkaufsfläche für ergänzende kleinteilige Ladennutzungen.
1.2. Darüber hinaus zulässig sind Flächen für Dienstleistungen, Flächen für Schank- und Speisewirtschaften und Räume für freie Berufe.
1.3. Es sind nur Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Als zulässige Grundflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baukörperausweisung und durch Flächenangabe bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
4. Die festzusetzenden Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungs-, Aufzugs- sowie Solaranlagen um 2,0 m überschritten werden.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5.1. Die mit dem Buchstaben a bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit den Eckpunkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A beschriebene Fläche beinhaltet die Verpflichtung zur Herstellung einer überdachten Fahrradabstellanlage.
5.2. Die mit dem Buchstaben b bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers des verrohrten Rohrpfuhlgrabens zu belasten. Die Fläche darf zur Erhaltung des verrohrten Rohrpfuhlgrabens nur mit fachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
5.3. Innerhalb der mit den Buchstaben d und e gekennzeichneten Flächen ist eine Kolonade zu errichten. Die Kolonade darf eine Höhe OK von 63,0 m über NHN nicht überschreiten.
5.4. Die mit dem Buchstaben d gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche e ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Bepflanzungen
6.1. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der Artenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
6.2. Auf der Fläche F 1 mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalten sind die vorhandenen Kastanienbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.3. Die Fläche F 2 ist je 1,5 m² mit einem Strauch der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
6.4. Innerhalb der „Flächen für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die überdachten Flächen der Kolonaden sind ebenfalls dauerhaft extensiv zu begrünen.
7. Schallschutz
7.1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (Rw, res (dB)) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXIII-3-2 VE

für die Grundstücke
An der Fläche 2/8A einschließlich Flurstück 54, der Flur 171, teilweise Fritz-Reuter-Straße 3, 4
(Flurstücke 64, 66, der Flur 171), Fritz-Reuter-Straße 1
(Flurstück 393, der Flur 172) und Hönower Straße 74, 76 und 80 sowie Teilfläche des Flurstücks 532 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,

Ortsteil Mahlsdorf

Zeichenerklärung section containing a legend for symbols and colors used in the plan, such as building types, green spaces, and infrastructure.

Planunterlagen section listing various maps and documents used in the planning process, including the land register and zoning plan.

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: August 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.