

Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

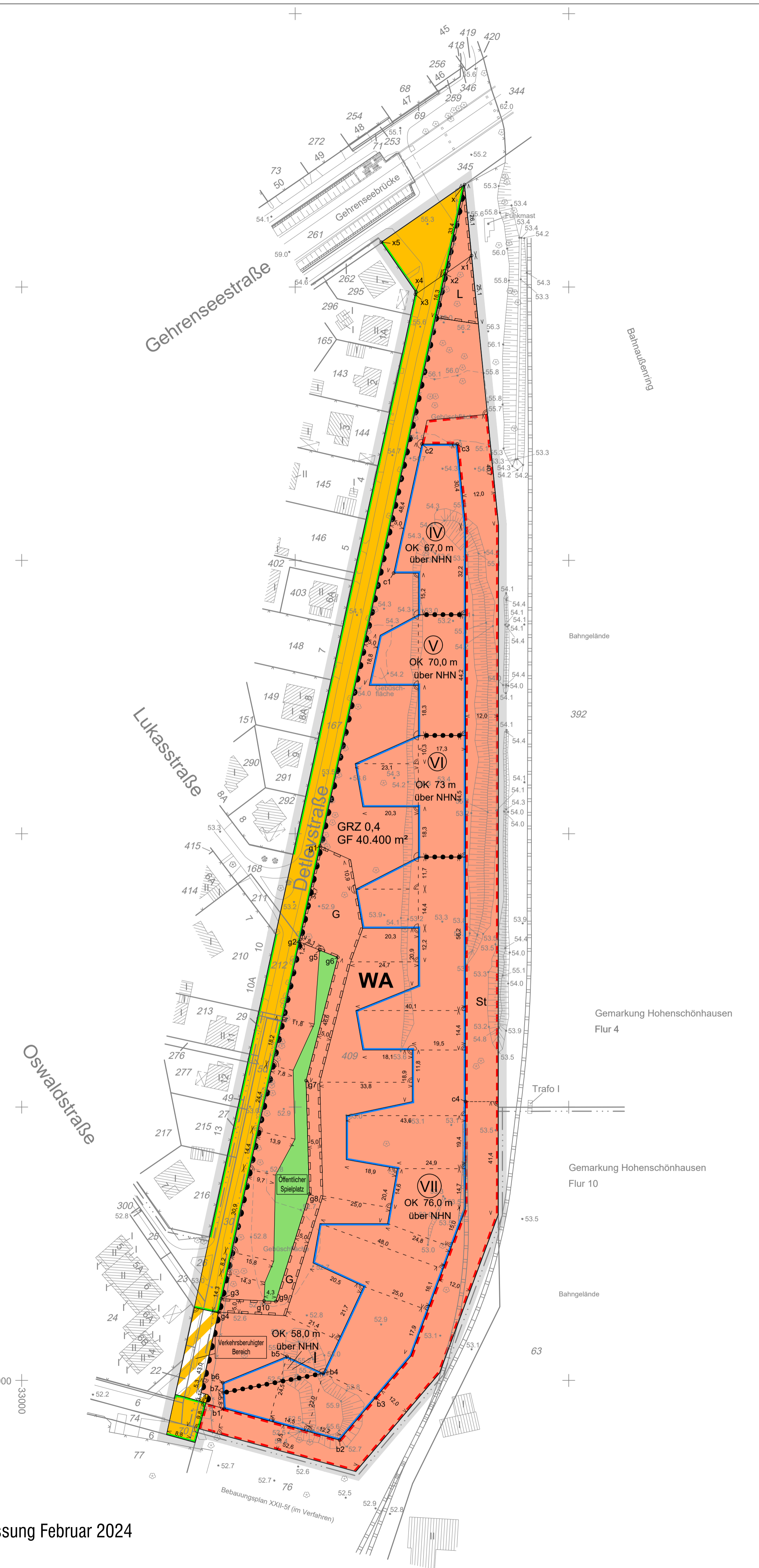
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit den Buchstaben b1-b2-b3-b4-b5-b6-b7-b1 umgrenzten Fläche im ersten Vollgeschoss nur Kindertagesstätten zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und durch die Grundflächen von Entwässerungsanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,64 überschritten werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m überschreiten, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleiben.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Detlevstraße bis zu einer Tiefe von 5,0 m Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen in Form von Pflasterungen innerhalb der Fläche G ausnahmsweise zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Umgrenzung der Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze, in der Stellplätze zulässig sind.
- Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge und Pflegefahrzeuge und für Fahrzeuge von Trägern technischer Infrastruktur bei der Ausübung notwendiger Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin in einer Breite von 3 m zu belasten. Zwischen den Punkten g1 und g2 sowie g3 und g4 ist jeweils mindestens ein Anschluss an die Straßenverkehrsfläche herzustellen. Entlang der durch die Punkte g5, g6, g7, g8, g9 und g10 beschriebenen Linie sind mindestens zwei Anschlüsse an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" herzustellen.
- Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptanlagen extensiv zu begrünen. Bei einer Aufteilung in Teilflächen sind die zu begrünenden Flächen in enger räumlicher Verbindung anzulegen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

- Im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Allgemeinen Wohngebiet
 - in Wohnungen mit einem 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 sein.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Allgemeinen Wohngebiet
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
 durch geeignete 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.

- Im allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags abweichend von 6.1 e) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in folgender Höhe festgesetzt: 57 dB(A).
- Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten c1, c2, c3 und c4 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten c1, c2, c3 und c4 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, die sicherstellen, dass auf der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,6 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags ≤ 65 dB(A) eingehalten wird.

Hinweise

- Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Innerhalb der mit den Buchstaben x-1-x2-x3-x4-x5-x umgrenzten Fläche ist bei tiefen Gründungsarbeiten, Baugruben, Rückverankerungen, hohen Auflasten aus Zwischenlagerung oder aus dem Hochbau eine Abstimmung mit SenMVKU, Bereich Bauwerkserhaltung notwendig.
- Die im Ersatznatistättenkonzept des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan 11-157 „Detlevstraße“ aufgeführten Bäume sind mindestens für die in jenem Konzept vorgesehene Dauer von 25 Jahren zu erhalten.



**Bebauungsplan
11-157**

Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen
für das Gelände zwischen Detlevstraße und Bahnaußenring sowie für die Detlevstraße, Teile der Bennastraße, das Flurstück 70 und Teile des Flurstücks 74

**Zeichenerklärung
Festsetzungen**

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	z. B. VI	Zahl der Vollgeschosse zwingend bzw. als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. OK 70m über NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
40.400	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in m ²		Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z. B. verkehrsberuhigter Bereich		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz"		
--	--	--	--

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Abgrenzung unterschiedlicher Maßvorgaben
	mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	g1/G	Punktbezeichnung / Flächenbezeichnung
	Flächen für Stellplätze		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch, soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. 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 Planzeichenerverordnung (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.

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 03.06.2026
zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Bezirksstadträtin	Fachbereichsleitung Stadtplanung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.		
Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin	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.		
Ausgefertigt: Berlin, den		
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin		
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.		

