



- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußern.
- In folgendem Gebiet darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Urbanes Gebiet		Eingeschränktes Gewerbegebiet	
MU	0,80	GEe	0,70
Allgemeines Wohngebiet		Sonstiges Sondergebiet	
WA 1	0,90	SO 1	0,80
WA 2	0,85	SO 2	0,80
WA 3	0,88	Gemeinbedarfsfläche	
WA 4	0,87	Kindertagesstätte 1	0,70
WA 5	0,86	Kindertagesstätte 2	0,60
WA 6	0,88	Schule	0,80

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe unzulässig.

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Auf die zulässige Geschossfläche von Gebäuden gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Geschossfläche von oberirdischen Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht anzurechnen.
- Innerhalb der unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung TGa sind bauliche Anlagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind innerhalb der als mindestens V- bis maximal VI-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 18,7 m und maximal 24,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sind innerhalb der zwingend als VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 24,8 m und maximal 27,45 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren.
- In den Baugebieten MU, WA 1 bis WA 6, SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 0,55 m zugelassen werden, wenn die Anlage um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt ist.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbelseinzelhandel“ sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre maximale Höhe darf 97 m über NHN nicht überschreiten.
- Die Überschreitung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten ist für die Errichtung von eingeschossigen Eingangsbauwerken auf einer Länge von 5 Metern und in einer Tiefe von 2 Metern zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzelne Stellplätze als bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrweg zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- In den Gemeinbedarfsflächen ist pro Baugrundstück je angefangener 200 m² gemäß dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach textlicher Festsetzung von 7 nicht bebaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind in den festgesetzten Baumpflanzstandorten Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vom festgesetzten Anpflanzstandort der Bäume kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Radius von maximal 5 m um den festgesetzten Baumpflanzstandort nicht überschritten wird.
- Im Urbanen Gebiet MU, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist je Baugrundstück pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 50 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist pro angefangener 130 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist zur Gliederung von Stellplatzanlagen im SO 2 pro angefangenen 6 Stellplätze mindestens ein Laubbäum mit gleichem Mindeststammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume pro angefangener 130 m² können auf die zu pflanzenden Bäume pro angefangenen 6 Stellplätze angerechnet werden. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

Davon sind 21 % mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die extensiv begrüneten Dachflächen sind mit den Biotopelementen Steinhaufen und Totholzhaufen zu strukturieren. Je 20 m² extensiv begrüneter Dachfläche ist ein Biotopelement anzulegen. Weitere 79 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen, wobei der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 8 cm betragen muss. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Planunterlagen: ALKIS Berlin, Januar 2026, ergänzt durch örtl. Messung ÖbVI Jörg Biermann, April 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

3-60a

Maßstab 1:1.000

