

Liste der textlichen Festsetzungen (Stand: Entwurf, 23.07.2026)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens) ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 1.3 Im Baufeld c sind im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4.400 m² überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ durch die Grundfläche einer Garage um bis zu 1.100 m² überschritten werden.
- 2.3 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 3.1 darf die zulässige Grundfläche vortretender Balkons je Baufeld um höchstens 120 m² und im gesamten allgemeinen Wohngebiet um höchstens 870 m² überschritten werden.
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Baufeldern a, b, d, e, f, g, h und i oberhalb des ersten oberirdischen Geschosses im Sinne von § 2 Bauordnung für Berlin und im Baufeld c ab dem ersten Vollgeschoss die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.5 Innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ wird als Oberkante der Geschossdecke einer Garage (fertige Geschossdecke einschließlich Abdichtung) eine Höhe von max. 50,80 m über NHN festgesetzt. Notwendige Stützwände und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m oberhalb dieser Oberkante allgemein zulässig.
- 2.6 Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen, die mindestens 4,0 m von der Baugrenze zurücktreten, sind bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) und bis zu einer Grundfläche dieser Dachaufbauten von insgesamt 50 m² je Baufeld allgemein zulässig.
- 2.7 Oberhalb der zeichnerisch festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Ausnahmsweise kann für Gebäude ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
- 3.2 An die Baugrenzen und an die Linien zur Umgrenzung der überdeckten Garage darf zwischen den Punkten AB, BC, DE und EF bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Für die bezeichneten Bereiche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für überdachte und nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder.
- 4.2 Auf den Baufeldern c, e und f dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie im allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Allee ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Allee erhalten bleibt.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
- 5.3 Dächer von Garagen innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ sind intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über diesen Garagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege oberhalb dieser Garagen.
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen, 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. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagen.

- 5.5 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation verwendet wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten.
- 5.6 Fensterlose Außenwandflächen der Gebäude a-i von mehr als 150 m² sowie sichtbare Wände von Garagen und Garagenüberdeckungen sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dem keine Belange des Brandschutzes entgegenstehen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2,0 laufende Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und klimaresilienter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 14-16 cm in 1,3 m Höhe über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie die Fläche mit der Bezeichnung j sind zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, dem Steinhellengeweg und der Eisenacher Straße in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 6.2 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ können im Bereich zwischen dem denkmalgeschützten Friedhofsportal und der Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße ausnahmsweise Stellplätze für die im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen zugelassen werden, sofern dem keine übergeordneten denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen.

Hinweise

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das allgemeine Wohngebiet und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, nicht Gegenstand der Festsetzungen.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Aufgrund des vorgeschichtlichen Gräberfeldes (Fst.-Nr. 587) ist bei Bodenarbeiten mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist es notwendig, vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Sondagen anzulegen.