

- 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. Ausnahmeweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauanstandsverordnung 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 Treppenträume 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 NHM 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 Treppenträume 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.

3.1 Ausnahmeweise kann für Gebäude ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die baudnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

3.2 An die Baugrenzen und an die Linien zur Umgrenzung der überdeckten Garage darf zwischen den Punkten A2, B2, C2, DE und EF bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgezogen werden. Für die bezeichneten Bereiche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H.

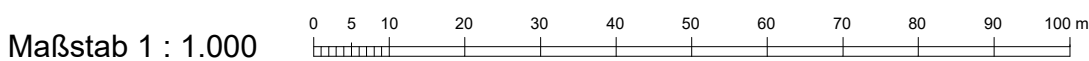
4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauanschlussverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, für Stellplätze für schwer Gehbehinderte 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 können. Ausnahmewise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden.

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.

7-85 VE

Maßstab 1 : 1.000

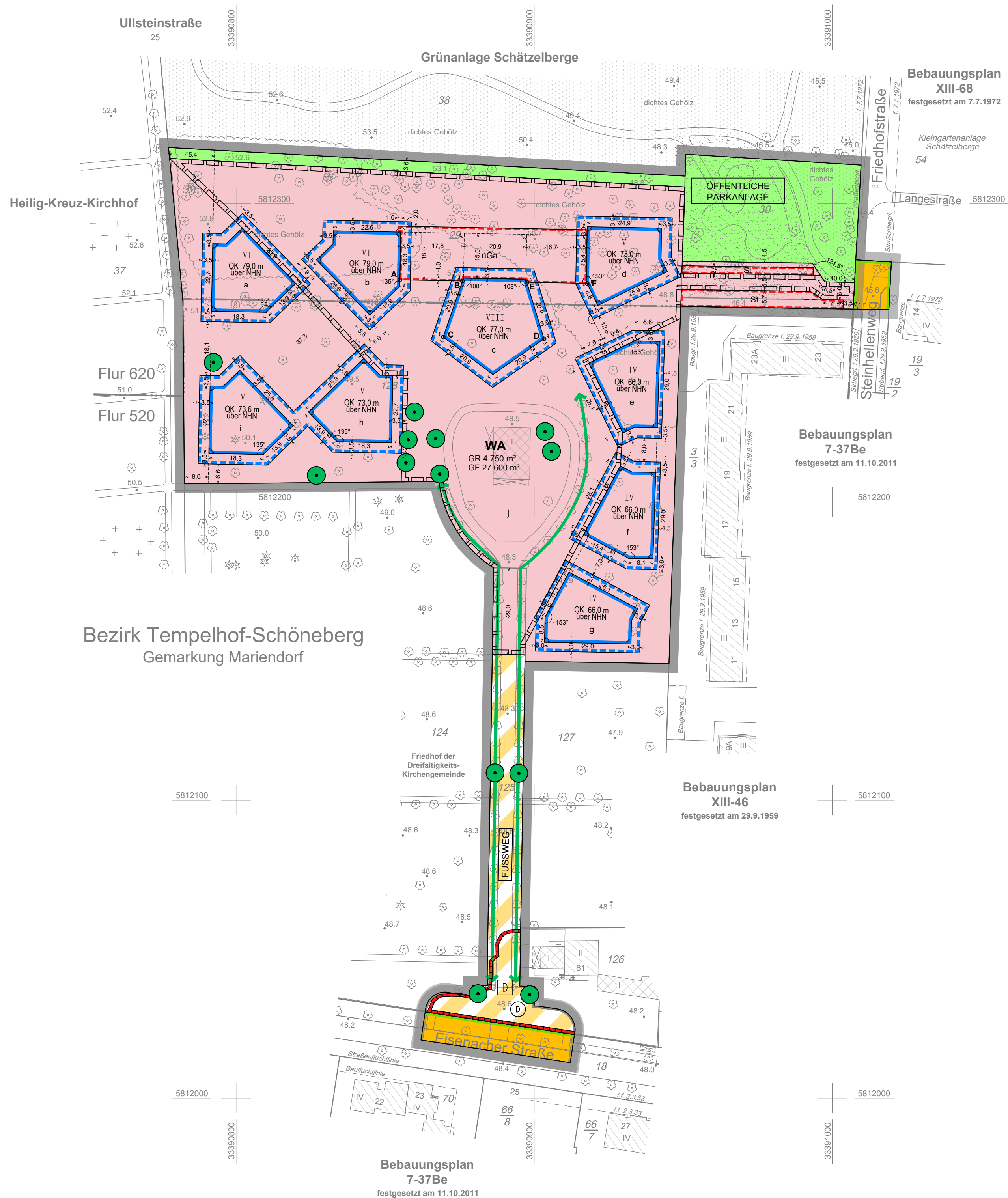


- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung 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.

- 6.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie die Fläche mit der Bezeichnung] sind zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, dem Steinhellenweg 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 der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und der Eisenacher Straße zwei- oder einseitig Stellplätze für die im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen zugelassen werden, sofern dem keine übergeordneten denkmalrechtlichen Belange entgegenstehen.

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 Festsatzung Nr. 6.2, nicht Gegenstand der Festsatzungen.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsatzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs enthaltenen Grundsatzentscheidungen, außer Kraft.
3. Aufgrund des vorgeschichtlichen Grabfeldes (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.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE

Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher
Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine
Teilfläche des Steinhellenwegs

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“.

Festsetzungen

Festsetzungen

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

WA	Algemeines Wohngebiet	IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GF 27.600 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß		Baugrenze
GR 4.750 m ²	Grundfläche		Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		Mit Gefahren zu belastende Flächen
z.B. FUSSWEG			
	Öffentliche Grünfläche	Grünfestsetzungen	
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE			Erhaltung von Bäumen
			Erhaltung von Alleebäumen
		Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		
STC	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	UGA	Umgrenzung der Flächen für überdeckte Garagen
	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen		
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Der vorstehenden Zeichenerklärung 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 Planzonenverordnung (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.

Planunterlage

	Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Tiefgarage		Landesgrenze (Bundesland)
	Wirtschaftsprüfung		Bezirksgrenze
	Wirtschaftsprüfung		Ortsgrenze
	Parkhaus mit Geschosshöhe		Gemarkungsgrenze
	Unterdieses Bauwerk mit Geschosshöhe (z.B. Tiefgarage)		Flurgrenze
	Brücke		Flurstücksgrenze
	Überdachung		Flurstücksnummer, Flurnummer
	Gewässer		Grundstücksnummer
	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN		Mauer, Stützmauer
	Laubwald, Nadelwald		Böschung
	Laubwald, Nadelwald		Baulinie, Baugrenze
	Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie
	Hochspannungsmast		Bordkante, topografische Begrenzungslinie
	Öffentliche Grünanlage		

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom: 23.07.2026

Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
	Abt. Stadtentwicklung und Facility Management	Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
		Fachbereich Stadtplanung

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Bezirksstadträtin

Fachbereichsleitung
Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom2026 wurde in der Zeit vom2026 bis einschließlich2026 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung
am . .2026 beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 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 Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

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