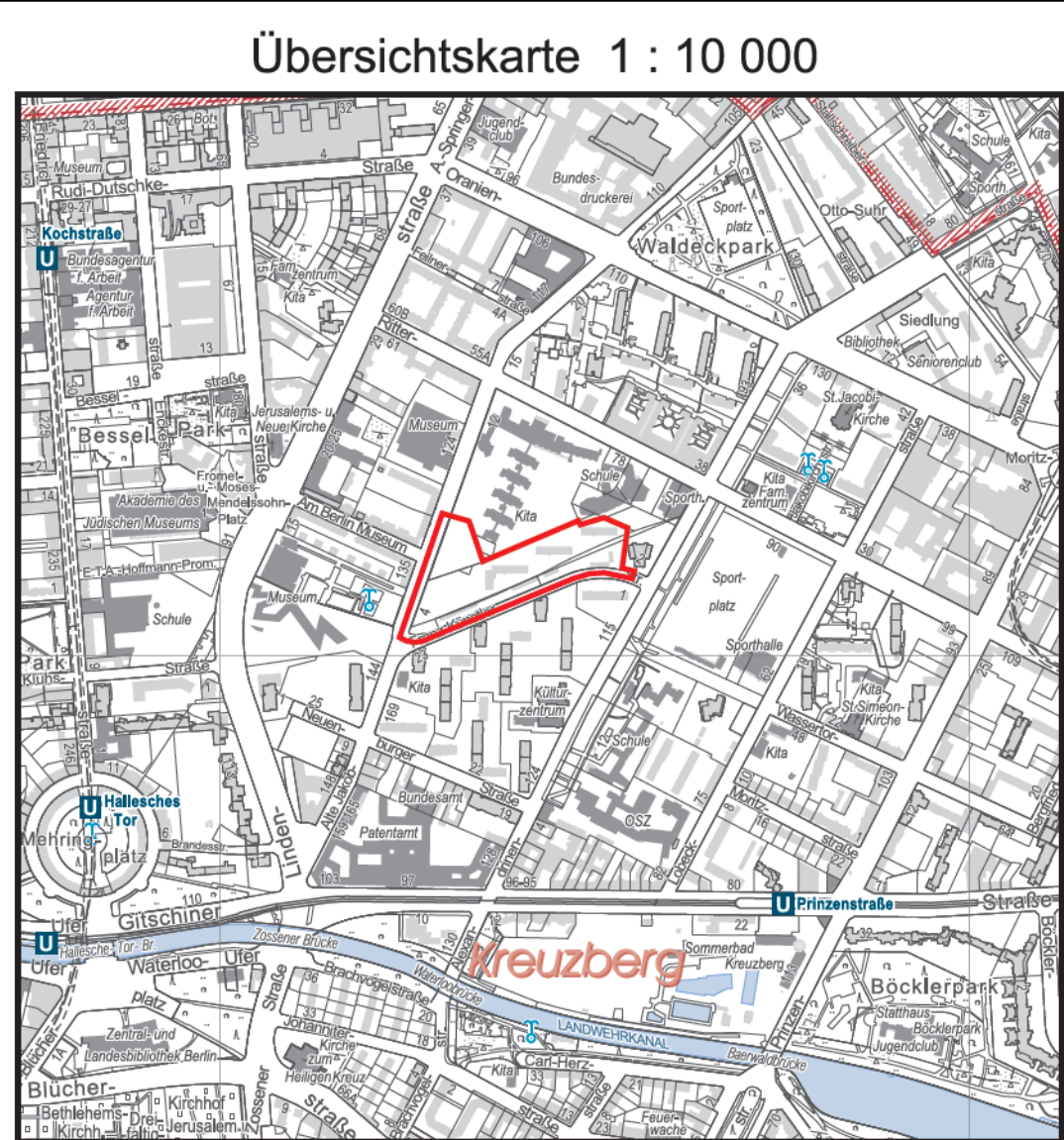




Textliche Festsetzungen

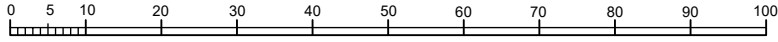
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 (Gartenbaubetriebe) und Nummer 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- In den allgemeinen Wohngebieten können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 Meter hinter den Außenkanten der Baugrenze des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zwischen den Punkten a-b ist eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück zulässig.
- Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Tiefgaragen sind ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Dies gilt auch nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 5 Quadratmeter und eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten. Nicht überdachte Fahrradstellplätze fallen nicht unter diese Regelung und sind allgemein zulässig.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten 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.

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-system (ALKIS) mit Ergänzungen FB Vermessung Stand Februar 2026

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33N

VI-125b

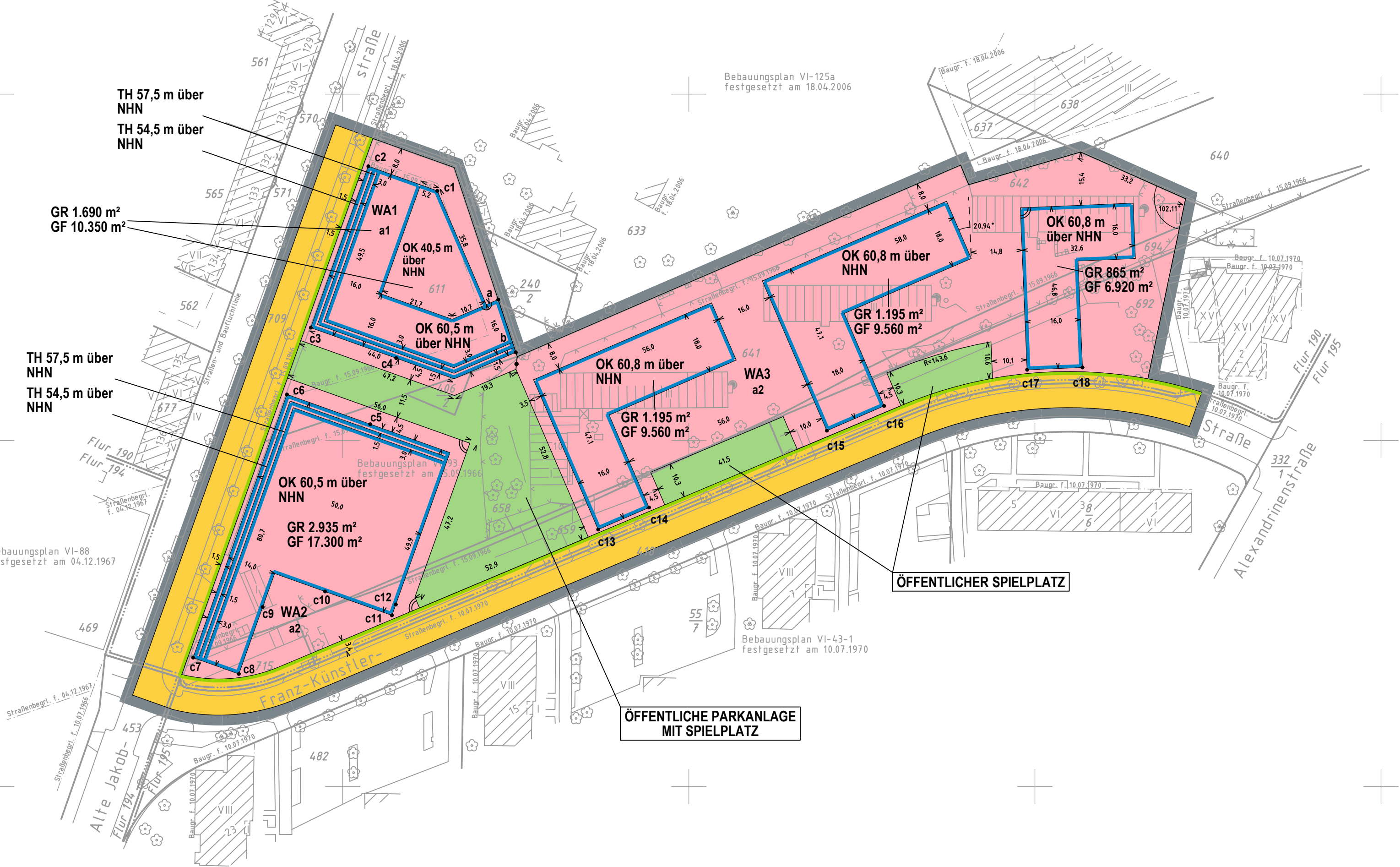
Maßstab 1:1000



- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen ist mit einem mindestens 80 Zentimeter stark durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 Quadratmetern mindestens 100 Zentimeter betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräumemit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen 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.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen 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. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.



HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten.
- Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
- Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

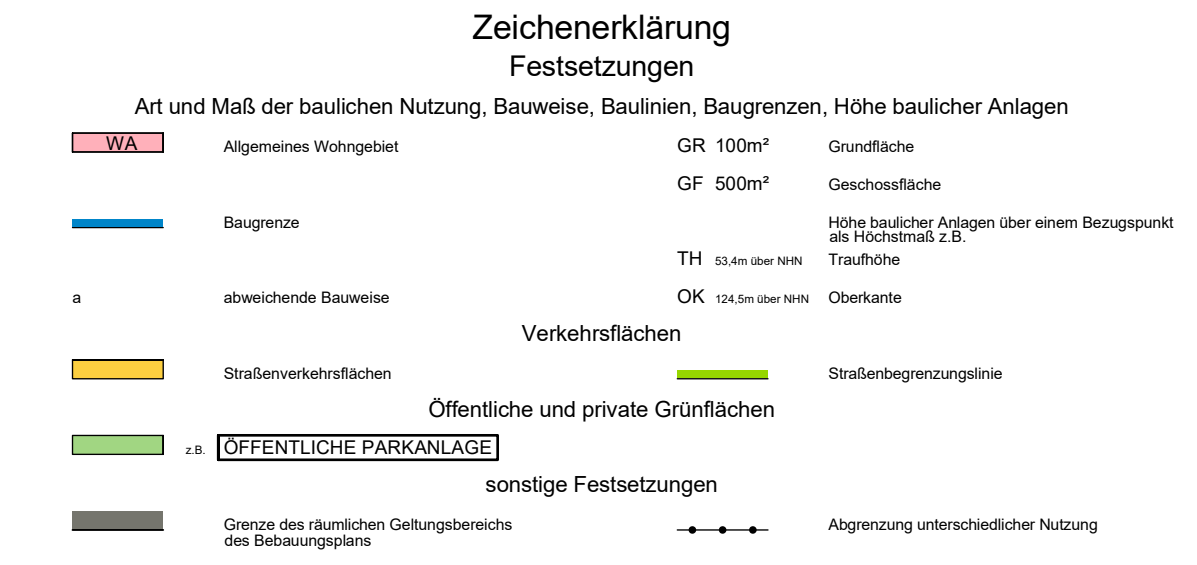


Bebauungsplan VI-125b

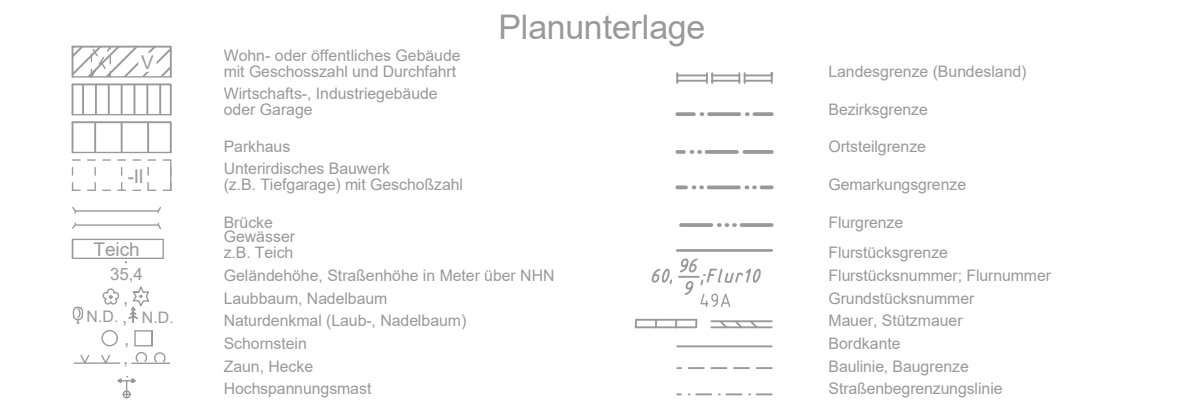
"Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße"

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

für die Flurstücke 406/2, 611, 641 (teilweise), 658, 659, 692 (teilweise), 694 (teilweise), 715 der Flur 190 auf dem Gelände zwischen der Ritterstraße, der Alexandrinenstraße, der Franz-Künstler-Straße und der Alte Jakobstraße



Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 170) geändert worden ist und die Flächennutzungsverordnung (FlächNO) 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 26.02.2026

Berlin, den 26.02.2026 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung f. Bauen, Planen, Koop. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den 26.02.2026 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung f. Bauen, Planen, Koop. Stadtentwicklung	Berlin, den 26.02.2026 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung f. Bauen, Planen, Koop. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
--	--	--

gez. Claudio Cuccoli Fachbereichsleitung Vermessung	gez. Florian Schmidt Bezirksstadtrat	gez. M. Peckskamp Fachbereichsleitung Stadtplanung
---	---	--

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung f. Bauen, Planen, Koop. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 (und ggf. mit § 11 Abs. 1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat
------------------------	-----------------

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