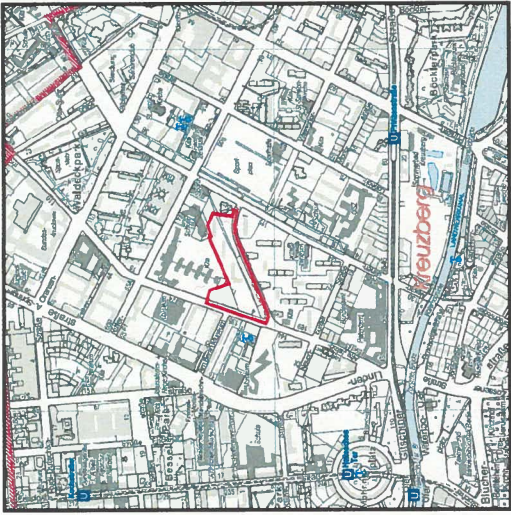




Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sollen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterschiedlichen Gängen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Eirdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen ist mit einem mindestens 80 Zentimeter stark angezeigbaren 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. Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien c1-c2-c3-c4,

- 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 ausgetriebsen sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgetriebsen sind. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgetriebsen 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 Aufenthaltsräume
- durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen der Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewöhnlich, das heißt bei einer Beurteilungspiegelung von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien c1-c2-c3-c4,

- 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 besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen der gleiche Schalldämmgrad erreicht werden, die gewährleistet, dass ein Beurteilungswert von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmäußeren Seite ausgerichtet sind, oder, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

4. Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabsland zu errichten. Zwischen den Punkten a-b ist ein Grenzbebauung zum Nachbargrundstück zulässig.

5. 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.

6. Tiefgaragen sind ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig.

7. 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.

8. Im allgemeinen Wohngebiet W42 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Bauordnung für die Gemeinde 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.

9. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erzeugnisse der Heizöl EL-schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenkonzentration von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL-schwefelarm sind.

10. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauordnungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgahnachzupflanzen.

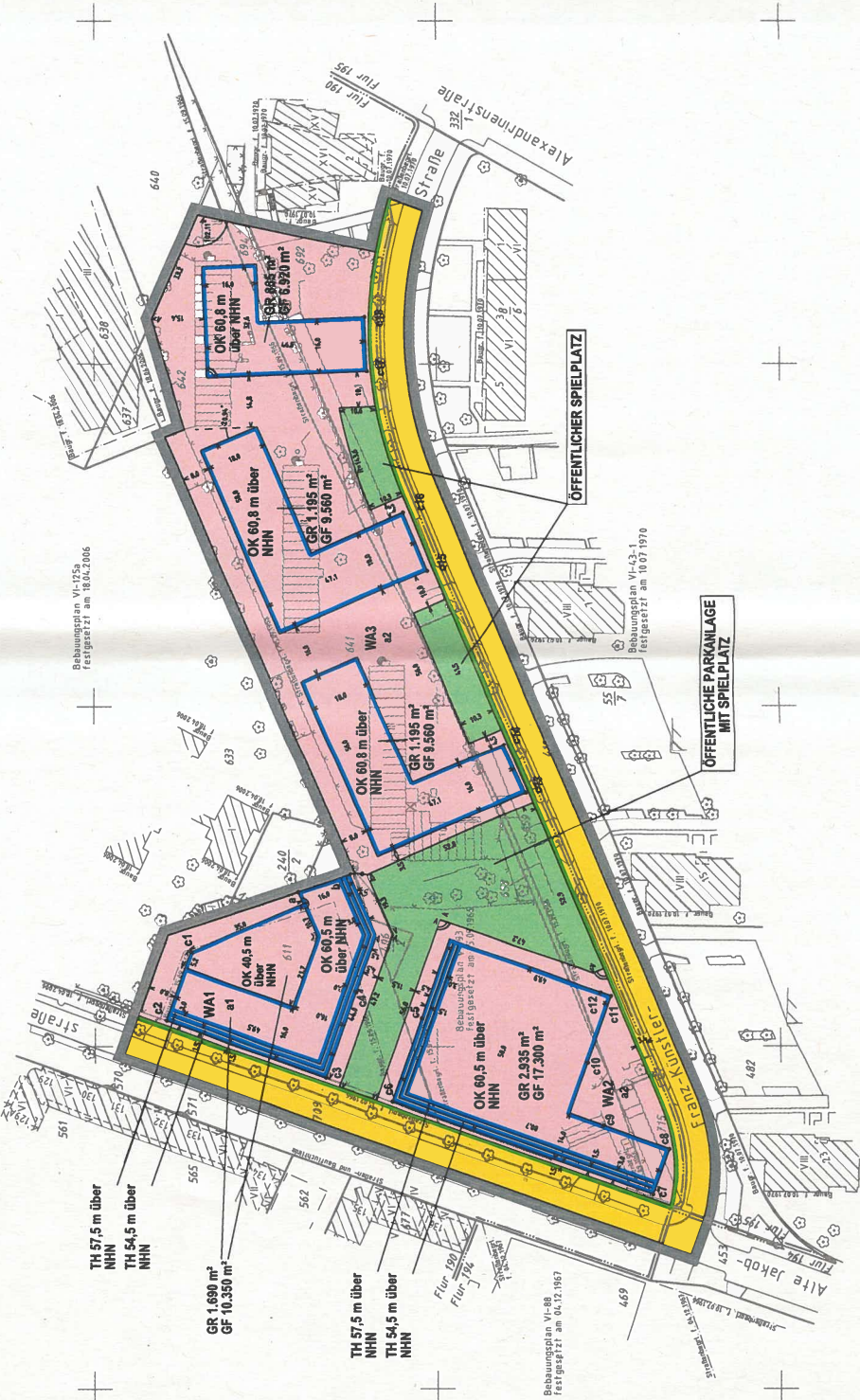
11. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Planunterlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Ergänzungen FB Vermessung
Stand Februar 2026

Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33N

VI-125b

Maßstab 1:1000



HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Baugesetzbuchs treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten.
2. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
3. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonders zweckbestimmte 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

Zeichenerklärung

[illegible]

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde liegen die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planchetenverordnung (PlanZV).

Planunterlage

[illegible]

**ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich**

Bearbeitungsstand vom ..	Berlin, den	Berziskant Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Planung, Koop. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadplanung	Berlin, den	Berziskant Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Planung, Koop. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadplanung
	Berziskant Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Planung, Koop. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadplanung		Fachbereich Stadt- Vermessung	Fachbereich Stadt- planung

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

Bezirksbürgermeisterin

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