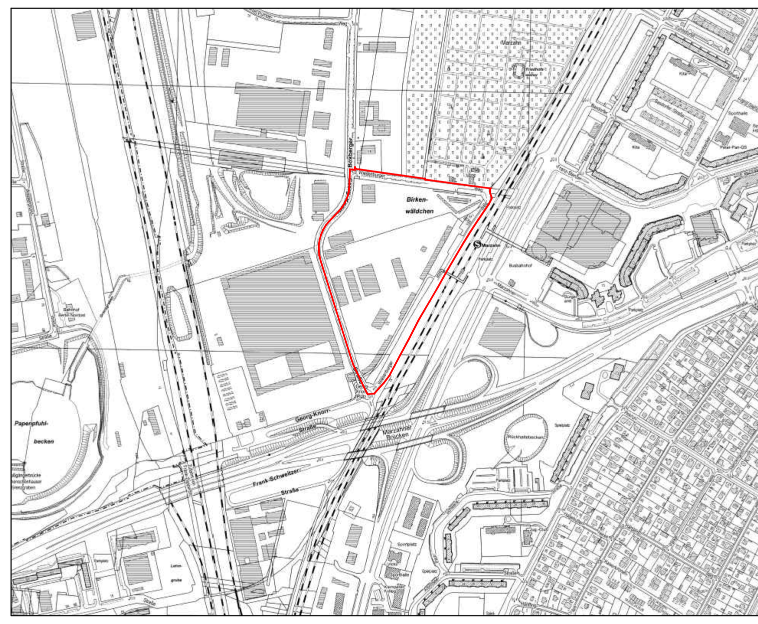

Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. In der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) genannten Nutzungen der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. In der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets ist innerhalb der durch den Buchstaben N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) genannte Nutzung der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Im urbanen Gebiet können unter den in § 6a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im urbanen Gebiet sind von den unter § 6a Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) genannten Nutzungen der Baunutzungsverordnung Bordelle oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie Lagerplätze nicht zulässig.
4. Im Urbanen Gebiet ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hiervon ausgenommen sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets.
5. In der Teilfläche MU 2 des Urbanen Gebiets sind mindestens 15 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche für Gewerbebetriebe zu verwenden.
6. Innerhalb der durch die Baugrenzen zwischen den Punkten S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20 und S1 eingeschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in Wohngebäuden auf mindestens 17.500 m² der zulässigen Geschossfläche nur Wohnungen für Studenten und Auszubildende oder Senioren errichtet werden. Ausnahmsweise kann im Satz 1 bestimmten Bereich eine geringere Geschossfläche für Wohnungen für Studenten und Auszubildende oder Senioren zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach Satz 1 mindestens zu errichtende Geschossfläche für Wohnungen für Studenten und Auszubildende oder Senioren insgesamt innerhalb der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets erreicht wird.
7. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets durch die Grundflächen von vortretenden untergeordneten Gebäudeteilen, wie Terrassen und Balkone sowie Balkonen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 um insgesamt maximal 1.500 m² zugelassen werden.
8. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 und in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
10. In den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte" und „Jugendfreizeitstätte" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte" und „Jugendfreizeitstätte" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche
   - von 1.340 m² für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" und
   - von 570 m² für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte"

   zugelassen werden.
11. Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch die Geschossfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte" und „Jugendfreizeitstätte" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Geschossfläche
   - von 1.965 m² für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" und
   - von 420 m² für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte"

   zugelassen werden.
12. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte" und „Jugendfreizeitstätte" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zu dem jeweiligen in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
13. Im Urbanen Gebiet wird für die überbaubaren Grundstücksflächen 53,8 m über NHN als Höhenlage festgesetzt.
14. Entlang der Linien zwischen den Punkten M1 und M2, M3 und M4 sowie M5 und M6 kann die Errichtung einer Mauer mit einer Höhe von maximal 4,3 m und einer Tiefe von maximal 2,1 m unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin zugelassen werden.
15. Die festgesetzte zulässige Oberkante (OK) für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Die festgesetzte Oberkante mit einer Höhe von 22,6 m darf darüber hinaus ausnahmsweise durch nicht überdachte bauliche Anlagen für sportliche Zwecke um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,0 m von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.
16. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten
   - A1 und A2, A6 und A9, A7 und A8, A8 und A9, A10 und A13, A 11 und A12, A14 und A15, A16 und A17, A18 und A19, A23 und A24, A1 und A28 sowie A29 und A30 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen
   - A3 und A4, A4 und A5, A20, A21 und A22 sowie A25, A26 und A27 sowie A3, A31 und A32 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse

   unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
17. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen jeweils zwischen den Punkten T1 und T2 für die Ausgestaltung von Torbögen zugelassen werden.
18. Für die baulichen Anlagen in der Teilfläche MU2 des urbanen Gebiets kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen werden, sofern die Summe ihrer Breite 50 % der Breite der jeweiligen Fassade nicht überschreitet.
19. In der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets sind ebenerdige Stellplätze und in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Gehbehinderungen und Rollstuhlnutzende sowie für bis zu maximal 3 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge in der Teilfläche MU 1 und für bis zu maximal 16 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets.
20. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L11, L13, L50, L51, L48, L47 und L11 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 16,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L46, L11, L52, L50, L18, L19 und L46 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
21. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in den überbaubaren Grundstücksflächen L46, L11, L52, L50, L18, L19 und L46 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 16,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L11, L13, L50, L51, L48, L47 und L11 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
22. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Linie zwischen den Punkten L58, L59, L55 und L54 oberhalb einer Höhe von 15,0 m über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von
   - mindestens 34,0 m entlang der Linie zwischen den Punkten L25, L26, L27 und L28 sowie
   - mindestens 25,5 m entlang der Linie zwischen den Punkten L23 und L25

   im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
23. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L6, L7, L8, L9, L11, L46, L45, L44, L42, L41 und L6 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von
   - mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L6, L75, L60, L39 und L6 sowie
   - mindestens 22,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L75, L53, L11, L47, L22, L60 und L75

   im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
24. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L39, L6, L53, L46, L21, L22 und L39 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von
   - mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L6, L7, L8, L43, L42, L41 und L6 sowie
   - mindesten 22,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L43, L9, L11, L46, L45, L44 und L43

   im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
25. Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in den überbaubaren Grundstücksflächen L75, L43, L44, L70 und L75 sowie L66, L67, L68, L69 und L66 erst zulässig, wenn die lückenlosen Gebäuderiegel gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 23 und Nr. 24 im Rohbau vollständig errichtet sind oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
26. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L33, L39, L40, L63 und L33 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L29, L30, L31, L32, L33, L63, L62, L58, L57, L56, L55, L54 und L29 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
27. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L29, L30, L31, L32, L33, L63, L 62, L58, L57, L56, L55, L54 und L29 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L33, L39, L40, L63 und L33 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
28. Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L58, L61, L60, L59 und L58 erst zulässig, wenn die lückenlosen Gebäuderiegel gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 26 und Nr. 27 im Rohbau vollständig errichtet sind oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
29. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche L4, L5, L6, L39 und L4 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L34, L71, L64, L33 und L34 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
30. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in den überbaubaren Grundstücksflächen L34, L71, L64, L33 und L34 erst zulässig, wenn ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 19,0 m in der überbaubaren Grundstücksfläche L4, L5, L6, L39 und L4 im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einzelne offene Hofdurchlässe mit einer Breite von maximal 6,2 m und eine Höhe von maximal 6,0 m unterbrochen wird.
31. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine Wohnnutzung in den überbaubaren Grundstücksflächen L34, L71, L64, L33 und L34 sowie L4, L5, L6, L39 und L4 erst zulässig, wenn eine der in der textlichen Festsetzung Nr. 32 festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen durchgeführt worden ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese spätestens bei Nutzungsaufnahme durchgeführt ist.
32. Auf der Fläche L34, L5, L73, L72, L34 ist zwischen den Punkten L34 und L5 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhenlage von mindestens 19,4 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
33. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L15, L16, L45 und L49; L13, L18, L19, L21 und L47; L21, L22, L54, L29, L30, L31 und L32; L33 und L34 sowie L1, L35 und L37 jeweils mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 39 definierten Bereiche, vor zum Gewerbegebiet ausgerichteten öffenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm, z. B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden zu errichten.

    Durch diesen, den Aufenthaltsräumen vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB (A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 ((GMBl Nr. 26/1998 S. 503)), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Ziffer 6.1c i.V.m. Ziffer 6.4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Anhang Ziffer A.1.3, Buchstabe a vor dem öffenbaren Fenster nicht überschritten wird.

    Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen ausschließlich mit nicht öffenbaren Fenstern in mehr als der Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen, muss in Wohnungen
    - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
    - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

    jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
34. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L36 und L5; L6 und L7; L8 und L9 sowie L11, L13, L18, L19, L21 und L22
    - 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 ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Die Festsetzung gilt nicht für Wohnungen, die vollständig in den überbaubaren Grundstücksflächen L49, L15, L16, L45 und L49 sowie L1, L2, L37, L35 und L1 errichtet werden.
35. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L5 und L6; L7 und L8 sowie L9 und L11 in Wohnungen mit zwei oder mehr Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit 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.
36. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets
    - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
    - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

    durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen 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.
37. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L34, L5, L6, L7, L8, L9 und L10; L12, L13, L18, L19 und L20; L1, L2 und L37; L49, L15, L16 und L45 sowie L22 und L74 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten L34, L5, L6, L7, L8, L9 und L10; L12, L13, L18, L19 und L20; L1, L2 und L37; L49, L15, L16 und L45 sowie L22 und L74 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, die sicherstellen, dass auf der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,6 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags ≤ 65 dB(A) eingehalten wird.
38. Die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen Nr. 33, Nr. 34 und Nr. 37 entfallen
    - hinsichtlich der Verpflichtungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 33
      - entlang der Linie zwischen den Punkten L14 und L17, wenn ein lückenloses Gebäude mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhe von mindestens 16,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L49, L15, L16, L45 und L49,
    - hinsichtlich der Verpflichtungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 34
      - entlang der Linie zwischen den Punkten L36 und L3, wenn ein lückenloses Gebäude mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhe von mindestens 19,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L1, L2, L37, L35 und L1,
      - entlang der Linie zwischen den Punkten L14 und L17, wenn ein lückenloses Gebäude mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhe von mindestens 16,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L49, L15, L16, L45 und L49
    - hinsichtlich der Verpflichtungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 37
      - entlang der Linie zwischen den Punkten L14 und L17, wenn ein lückenloses Gebäude mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhe von mindestens 16,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L49, L15, L16, L45 und L49
      - entlang der Linie zwischen den Punkten L34 und L3, wenn ein lückenloses Gebäude mit einer Höhe über der in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzten Höhe von mindestens 19,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L1, L2, L37, L35 und L1

    jeweils im Rohbau vollständig errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Einem lückenlosen Gebäuderiegel im Sinne der Festsetzung steht nicht entgegen, wenn dieser durch einen einzelnen offenen Hofdurchlass mit einer Breite von maximal 6,2 m und einer Höhe von maximal 6,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L71, L4, L38, L65 und L71 unterbrochen wird.
39. Zum Schutz vor Gewerbelärm entlang der Linie zwischen den Punkten L23 und L24 sowie vor Gewerbelärm und Luftschadstoffen entlang der Linien zwischen den Punkten F1 und F2, F3 und F4 in voller Höhe des Gebäudes sowie F5 und F6, hier beschränkt auf eine Höhe von 11,0 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist im urbanen Gebiet vor zur Georg-Knorr-Straße ausgerichteten öffenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm zu errichten.

    Die Anlagen für die Belüftung von Aufenthaltsräumen entlang der Linien zwischen den Punkten F1 und F2, F3 und F4 in voller Höhe des Gebäudes sowie F5 und F6, hier beschränkt auf eine Höhe von 11,0 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, sind so anzuordnen, dass die Belüftung von den von dieser Straße abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann.

    Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

    In Wohnungen
    - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
    - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

    jeweils mindestens ein Fenster zur der von den genannten Bereichen abgewandten Seite ausgerichtet sein.
40. Die mit dem Buchstaben H bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit gebietstypischen Bäumen der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass ein begrünter Stadtplatz entsteht. Der Anteil der Pflanzflächen an der Gesamtfläche darf 40 von Hundert nicht unterschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Auf den nicht zu begrünenden Flächenanteilen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
41. Die mit dem Buchstaben J_1 bezeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist unter Erhaltung eines Anteils von mindestens 75 von Hundert der vorhandenen Bäume mit gebietstypischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenpflanzen der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass eine nutzungsgegliederte parkartige Spiel- und Aufenthaltsfläche entsteht. Die mit den Buchstaben J_2 und J_3 bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit gebietstypischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenpflanzen der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass eine nutzungsgegliederte parkartige Spiel- und Aufenthaltsfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Spielflächen und Mulden zur Regenentwässerung sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Flächenanteile der vorgenannten Anlagen dürfen in den Fläche J_1 und J_2 jeweils insgesamt 35 von Hundert und in der Fläche J_3 insgesamt 50 von Hundert der Fläche nicht überschreiten.
42. Die mit den Buchstaben K_1 und K_2 bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind unter Einbeziehung eines Anteils von mindestens 75 von Hundert der vorhandenen Bäume mit gebietstypischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenpflanzen der beigefügten Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass eine Spiel- und Erholungsfläche mit Biotopverbundfunktion entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Spielflächen und Mulden zur Regenentwässerung sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Flächenanteile der vorgenannten Anlagen dürfen in der Fläche K_1 insgesamt 30 von Hundert und in der Fläche K_2 insgesamt 50 von Hundert der jeweiligen Teilflächen nicht überschreiten.
43. Im urbanen Gebiet ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mindestens gleicher Qualität, abzüglich der Bäume in den Flächen H, J_1 bis J_3, K_1 und K_2, einzurechnen.
44. Im urbanen Gebiet sind mindestens 75 % der jeweiligen Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die begrünten Dachflächen sind durch mindestens 1 Biotop-Element je 10 m² Gründachfläche auszustatten. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, Sandarien, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getrofffen werden. Ausnahmsweise können Gebäude mit einem geringeren Begrünungsanteil zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Anteil auf einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
45. Die mit dem Buchstaben F bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 6,0 m zugunsten der Allgemeinheit, welches eine durchgehende Verbindung zwischen den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen schafft, sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Kindertagesstätte zu belasten. Die Fläche G ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von mindestens 3 m zugunsten des Betreibers der Kindertagesstätte und einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte zu belasten.

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Pflanzliste

Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Hängebirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Waldkiefer	*Pinus sylvestris*
Schwarz-Pappel	*Populus nigra*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Silber-Weide	*Salix alba*
Fahlweide	*Salix x rubens*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*

Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier rotundifolia
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Himbeere	Rubus idaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Wiesen-Mischung

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Rot-Straußgras	Agrostis capillaris
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Gewöhnliche Grasnelke	Armeria elongata
Zwerg-Glockenblume	Campanula cochleariifolia
Wiesen-Glockenblume	Campanula patula
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Möhre	Daucus carota
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Raublatt-Schwingel	Festuca brevipila
Artengruppe Rot-Schwingel	Festuca rubra agg.
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris
Weißes Labkraut	Galium album
Echtes Labkraut	Galium verum
Herbst-Löwenzahn	Leontodon autumnalis
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus
Sand-Strohblume	Helichrysum arenarium
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochaeris radicata
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Wiesen-Witwenblume	Knautia arvensis
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Fettwiesen-Margerite	Leucanthemum ircutianum
Gewöhnlicher Hornklee	Lotus corniculatus
Gewöhnliche Hainsimse	Luzula campestris
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Kleines Pfeiffengras	Molinia caerulea
Kleine Pimpinelle	Peucedanum oreoselinum
Spitz-Wegerich	Plantago lanceolata
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Bunte Kronwicke	Securigera varia
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Wiesen-Bocksbart	Tragopogon pratensis
Hasenklee	Trifoilum arvense
Rot-Klee	Trifolium pratense

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit der Änderung vom 18.08.2025 wird bescheinigt.
Berlin, den 10.10.2025

SEIBT

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 05.05.2025

SEIBT

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

XXI-22-2

Maßstab 1:1.000

Planunterlage: ALKIS, Stand Februar 2025 und Bestandsaufmaß ÖbVI Knut Seibt, Stand März 2025
Koordinatensystem: ETRS / UTM Zone 33N

BERLIN

Bebauungsplan XXI-22-2

für das Gelände zwischen Wiesenburger Weg, S-Bahnstrecke, Georg-Knorr-Platz, Georg-Knorr-Straße sowie für Abschnitte des Wiesenburger Wegs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,7
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (festgesetzte Höhenlage) als Höchstmaß
Oberkante z.B. OK 66,0 m
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. KINDERTAGESSTÄTTE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche

Private Grünfläche
z.B. PRIVATER BOLZPLATZ

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt D
Bahnanlage

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
Schornstein
Zaun, Hecke
Landesgrenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60,96/9 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Vervielfältigung:
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-22-2, festgesetzt am 13.07.2026, übereinstimmt.

Berlin, den 01.09.2026

SEIBT

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitungsstand: Berlin, den 18.08.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
JUNGE
Abteilungsleiter/-in

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 25.04.2025 wurde in der Zeit vom 12.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 24.06.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
JUNGE
Abteilungsleiter/-in

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 18.06.2026 erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den 13. Juli 2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Christian GAEBLER
Senator/-in

Die Verordnung ist am 22. Juli 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 721 verkündet worden.