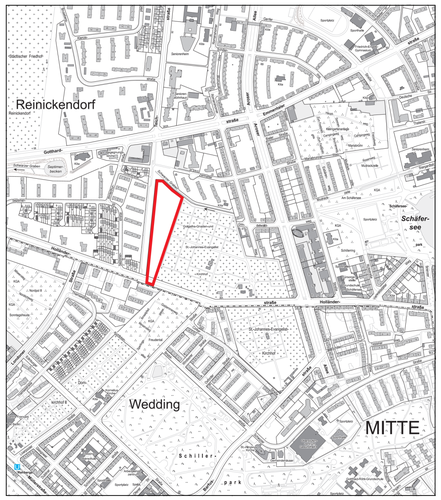
Bebauungsplan 12-54

für eine Teilfläche des
Golgatha-Gnaden-Friedhofs,
Holländerstraße 36, 36A und einen Abschnitt der Holländerstraße

im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf



Übersichtskarte 1 : 10 000

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört
das Deckblatt vom 02.09.2021
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der
Urschrift des Bebauungsplanes 12-54,
festgesetzt am 16. Juli 2025, übereinstimmt.

Berlin, den 10.11.2025

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Terlinden

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1.500 m² und zwar für Balkone und Erker bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn pro Geschoss maximal zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
6. Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise im ersten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 330 m² und zwar für Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche für Erker um bis zu 156 m² im Baufeld c, 38 m² im Baufeld d, 136 m² im Baufeld e und 92 m² im Baufeld f zugelassen werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,54 überschritten werden.

Weitere Arten der Nutzung

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
11. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.

Immissionsschutz

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen Außenbauteile entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A, B, C und D resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
   - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

   nicht überschritten wird.

   Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 4. November 2020 (16. BImSchV) zu berechnen.
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A,B,C und D orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen 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.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünordnerische Festsetzungen

15. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang mit gebietstypischen Arten aus zertifizierter gebietsheimischer Herkunft nachzupflanzen.
16. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch so anzulegen, dass der Eindruck einer durchgehenden Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
17. Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen extensiv mit einer gebietsheimischen Ansaatmischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der Anteil von Terrassen, technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 30 % der Dachflächen betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
18. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten sowie für die Fläche mit der Bezeichnung a.
19. Im allgemeinen Wohngebiet muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Fahrradstellplätze und Müllstandorte.
20. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, gebietstypischer Laubbaum mit Arten aus zertifizierter gebietsheimischer Herkunft und mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, sind anzurechnen. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen.
21. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 4 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger, gebietstypischer Laubbaum mit Arten aus zertifizierter gebietsheimischer Herkunft und mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

Sonstige Festsetzungen

22. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
23. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15, 16, 19, 20 und 21 wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen.

Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

Pflanzliste 2 – kleinkronige Bäume und Sträucher

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

Acer campestre	Feldahorn
Corylus columa	Baum-Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zeichenerklärung

Festsetzung

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
  - z. B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G — z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet (N)
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturdenkmal (ND)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Erhaltungsbereich (E)

Eintragung als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz K

- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - V
  - zwingend z.B. (V)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Einfahrt und Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum; Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-; Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun; Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60 , 96/5 ; Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer; Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie; Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 15. Dezember 2020

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt

Vermessung		Stadtplanung und Denkmalschutz
i. V. Matthies	K. Stephan	Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter	Bezirksstadträtin	Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.01.2021 bis einschließlich 04.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 18.06.2025 beschlossen.

Berlin, den 11.09.2025
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtplanung und Denkmalschutz

L. Wietfeld
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 16. Juli 2025
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Emine Demirbüken-Wegner	Korinna Stephan
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 05.09.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 434 verkündet worden.

12-54

Maßstab 1 : 1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin (ALKIS) 1:1000, Stand: 12/2020

Örtliche Vermessung aedvice Dipl.-Ing.ÖbVI Diethild Noormann-Wachs vom 10/2014.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.