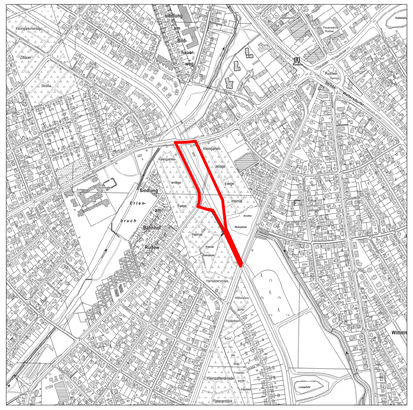

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 53,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 60 %,
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 % und
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %

   überschritten werden.

   Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche
   - in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.3 um bis zu 40 % und
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 %

   überschritten werden.

   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen insgesamt jedoch höchstens
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 90 %,
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 65 % und
   - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %

   überschritten werden.
5. Für die baulichen Anlagen entlang des Rhodeländerwegs sowie entlang der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlage kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen und Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dabei dürfen Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel und Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
7. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ ist die mit A gekennzeichnete Fläche in einer Breite von maximal 6,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebiets zu belasten.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist die mit B gekennzeichnete Fläche zwischen der Groß-Ziethener Chaussee und der Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ in einer Breite von mindestens 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörde zu belasten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 ist die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Regelungen des § 8 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung für Berlin zur Dachbegrünung bleiben von der Festsetzung unberührt.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 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.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf den mit E, F, G, H, J, K, L und M gekennzeichneten überbaubaren Flächen
   - 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 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.

   Auf den folgend aufgeführten Flächen sind keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu den folgenden Linien ausgerichtet sind:
   - auf der Fläche M zu den Linien a-b oder b-c;

   diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Innerhalb der Grünflächen „öffentliche Grünverbindung“ und „Private Dauerkleingärten“ verlaufen zwei Regenwasserkanäle DN 1500 von übergeordneter Bedeutung. Die Anlagen sowie der dazugehörige Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nummer 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 1.12.2025 empfohlen.

Planunterlage: ALKIS, Stand Dezember 2025 mit Ergänzungen ÖbVI Seibt, Stand Dezember 2025

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

8-102

Maßstab 1 : 1.000

BERLIN

Bebauungsplan 8-102

Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

"Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow"
für die ehemalige Bahnanlage Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GF 500 m² — Geschossfläche als Höchstmaß
- GR 100 m² — Grundfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z. B. ÖFFENTLICHE GRÜNVERBINDUNG
  - z. B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ
  - z. B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Alternative Darstellung für schmale Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen — TGa1

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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Planunterlage

- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe
- unterirdisches Gebäude
- Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
- Brücke
- Grünanlage
- Gewässer
- Mauer
- Laubbaum / Nadelbaum
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 60/3 / Flur 001 — Flurstücksnummer / Flurnummer
- 49A — Grundstücksnummer
- 36,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
- Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
- Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Bearbeitungsstand vom: 26.01.2026

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Berlin, den 10.02.2026	Berlin, den 11.02.2026	Berlin, den 10.02.2026
Fachbereich Vermessung und Geoinformation		Fachbereich Stadtplanung Allgemeines Städtebaurecht
gez. Waffler	**gez. Jochen Biedermann**	**gez. Rehberger**
Fachbereichsleitung	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 26.01.2026 wurde in der Zeit vom 16.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 14.04.2026

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Allgemeines Städtebaurecht
gez. Rehberger

Fachbereichsleitung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 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 Neukölln von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

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