

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den mit MU 2.2, MU 3.1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.2 In dem mit MU 2.1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind entlang der Linie B5-B6-B7 und in dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets innerhalb der Fläche B1-B2-B3-B4-B1 Wohnungen nicht zulässig.
- In dem mit MU 3.2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind im 1. Vollgeschoss Wohnungen nicht zulässig.
- 1.3 In dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hiervon ausgenommen ist die Fläche B1-B2-B3-B4-B1.
- In dem mit MU 3.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Im urbanen Gebiet ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Im urbanen Gebiet und in den mit GE 1.1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Läden zugelassen werden.
- 1.6 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den mit MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3.1, MU 3.2, MU 3.3, MU 3.4 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets, in den mit GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf für die überbaubare Grundstücksfläche mit elf zulässigen Vollgeschossen wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach den textlichen Festsetzungen mit den Nrn. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen, zugelassen werden.
- 2.2 In dem mit GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 10 % überschritten werden. Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- 2.3 Im Geltungsbereich können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze (allseitig) zurücktreten. Einzelne Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten können ausnahmsweise auch an der Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, sofern hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen nicht unterschritten wird.

3. Bauweise

- 3.1 Für den mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen und vorderen Grenzabstand zu errichten. An die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
- 3.2 Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

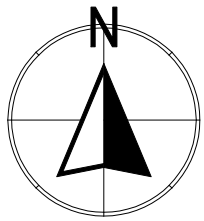
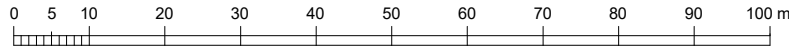
- 4.1 Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen C1 und K kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.2 Für die bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar entlang der Linien C2.1-C2.2 und C2.3-C2.4 für Schallschleusen und entlang der Linie C2.2-C2.3 für ein Vordach, die im funktionalen Zusammenhang mit einem für kulturelle Zwecke betriebenen Club stehen und eine Oberkante von 40,0 m über NHN nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.3 Für die baulichen Anlagen im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für baulich-konstruktive Rankhilfen zur Fassadenbegrünung, bis zu 0,3 m vor die Baugrenze und bis zur gesamten Breite der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
- 4.4 Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen D1, D2 und D3 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Verbindungsbauwerke, die eine Breite von 3,0 (Fensterachse) und eine Oberkante von 49,3 m über NHN nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „öffentliche Verwaltung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Planunterlage: ALKIS, Stand Februar 2026 mit Ergänzungen, Stand Mai 2026

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

2-48

Maßstab 1 : 1.000



5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen
- in Wohnungen mit einem oder 2 Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch geeignete 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.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie A1-A2-A3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Linie A1-A2-A3 ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 6.3 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ist entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 vor öffentlichen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen 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 öffentlichen Fenstern von 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 26.08.1998 (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 in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem öffentlichen Fenster nicht überschritten wird.
- Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht öffentlichen Fenstern entlang der genannten Linie muss in Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der genannten Linie abgewandt ausgerichtet sein.
- Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.
- 6.4 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch Ladevorgänge bei Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist entlang der Linien S2.1-S2.2-S2.3, S3.1-S3.2-S3.3, S4.1-S4.2 sowie S5.1-S5.2 vor öffentlichen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen 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 öffentlichen Fenstern von 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 26.08.1998 (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 in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem öffentlichen Fenster nicht überschritten wird.
- Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht öffentlichen Fenstern entlang der genannten Linie, muss in Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.
- Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.
- 6.5 Zum Schutz vor nächtlichem, tieffrequenstem Gewerbelärm durch Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist durch den nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 vor Aufenthaltsräumen zu errichtenden Vorbau oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 zu gewährleisten, dass der Anhaltswert von 25 dB(A) in der Nachtzeit gemäß Tabelle 2 Beiblatt 1 zu DIN 45680, Ausgabe März 1997 innerhalb des jeweiligen Aufenthaltsraumes bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 1 genannte Anhaltswert durch Maßnahmen an anderer Stelle nicht überschritten wird.
- 6.6 Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Lärm die Wände und Decken von Tiefgarageein- und Tiefgaragenausfahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.
- 6.7 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 Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

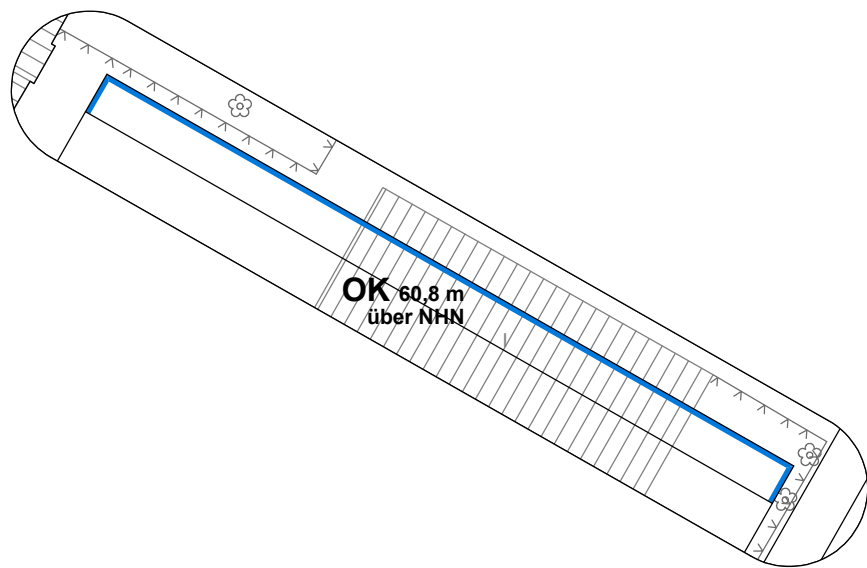
7. Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.2 Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Außenwandflächen ab einer Größe von 100 m² in den fensterlosen Bereichen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter fensterlose Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu verwenden. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 45,3 m und 46,1 m ü. NHN in der Teilfläche GE 1.1 und für die dem Mehringdamm zugewandten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Teilfläche GE 2.
- 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind
- im Gewerbegebiet innerhalb der
 - Teilfläche GE 1.1 mindestens 607,1 m²,
 - Teilfläche GE 1.2 mindestens 133,4 m²,
 - Teilfläche GE 2 mindestens 385,3 m²,
 - im urbanen Gebiet innerhalb der
 - Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 153,6 m²,
 - Teilfläche MU 2.1 mindestens 491,8 m²,
 - Teilfläche MU 2.2 mindestens 215,5 m²,
 - Teilfläche MU 2.3 mindestens 931,4 m²,
 - Teilfläche MU 2.4 mindestens 586,6 m²,
 - Teilfläche MU 3.1 mindestens 521,0 m²,
 - Teilfläche MU 3.2 mindestens 273,5 m²,
 - Teilfläche MU 3.3 mindestens 346,0 m²,
 - Teilfläche MU 3.4 mindestens 1229,2 m²,
 - Teilfläche MU 4 mindestens 29,8 m²,
 - innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 3320,6 m²,
 - innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 1075,6 m² sowie
 - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 2049,8 m²
- gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind
- im Gewerbegebiet innerhalb der
 - Teilfläche GE 1.1 mindestens 17,
 - Teilfläche GE 1.2 mindestens 5,
 - im urbanen Gebiet innerhalb der
 - Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 1,
 - Teilfläche MU 2.1 mindestens 7,
 - Teilfläche MU 2.2 mindestens 4,
 - Teilfläche MU 2.3 mindestens 13,
 - Teilfläche MU 2.4 mindestens 9,
 - Teilfläche MU 3.1 mindestens 7,
 - Teilfläche MU 3.2 mindestens 5,
 - Teilfläche MU 3.3 mindestens 6,
 - Teilfläche MU 3.4 mindestens 29,
 - innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 55,
 - innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 23 sowie
 - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 26
- standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- 7.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Q sind mindestens zwei standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.6 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege.
- 7.7 Im urbanen Gebiet 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.
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist innerhalb der Fläche H3-H4-H5-H6-H3 zwischen den Linien H3-H4 und H5-H6 auf Ebene des 1. Vollgeschosses sowie innerhalb der Fläche G2 zwischen den Linien H1-H2 und H3-H4 eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.2 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Stützpfeiler können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Summe der Grundflächen nicht mehr als 3,0 Prozent der überbauten Fläche beträgt.

Hinweise

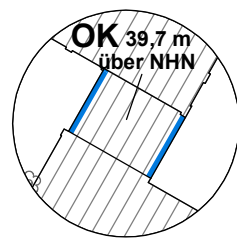
1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 und 7.6 wird die Verwendung von Arten der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 26.08.2024 empfohlen.
3. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand der Verwaltungsvereinbarung zu diesem Bebauungsplan.
4. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Grundstücke Obentrautstraße 29/31) befindet sich gemäß der „Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Hornstraße“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ vom 28.10.2004 (GVBL S. 495), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2025 (GVBl. 2026 S. 58), im sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im gemäß Senatsbeschluss Nr. S-339/2023 festgelegten Stadumbaugebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Die DIN 45680 (Ausgabe März 1997) wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Nebenzeichnung 1



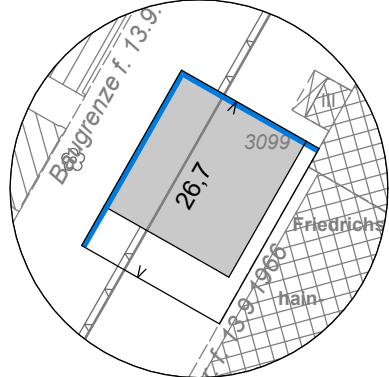
Baugrenzen und Oberkante oberhalb des 1. Vollgeschosses

Nebenzeichnung 2



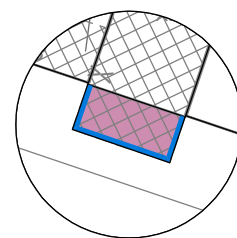
Baugrenzen und Oberkante oberhalb von 39,2 m über NHN

Nebenzeichnung 3



Art der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Nebenzeichnung 4



Art der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen für das zulässige II.-XI. Vollgeschoss

BERLIN



Bebauungsplan 2-48

(Blatt 2 von 2 Blättern)

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

für die Grundstücke
Obentrautstraße 19/31,
Mehringdamm 20, 22, 28 und
Yorckstraße 4-11

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich