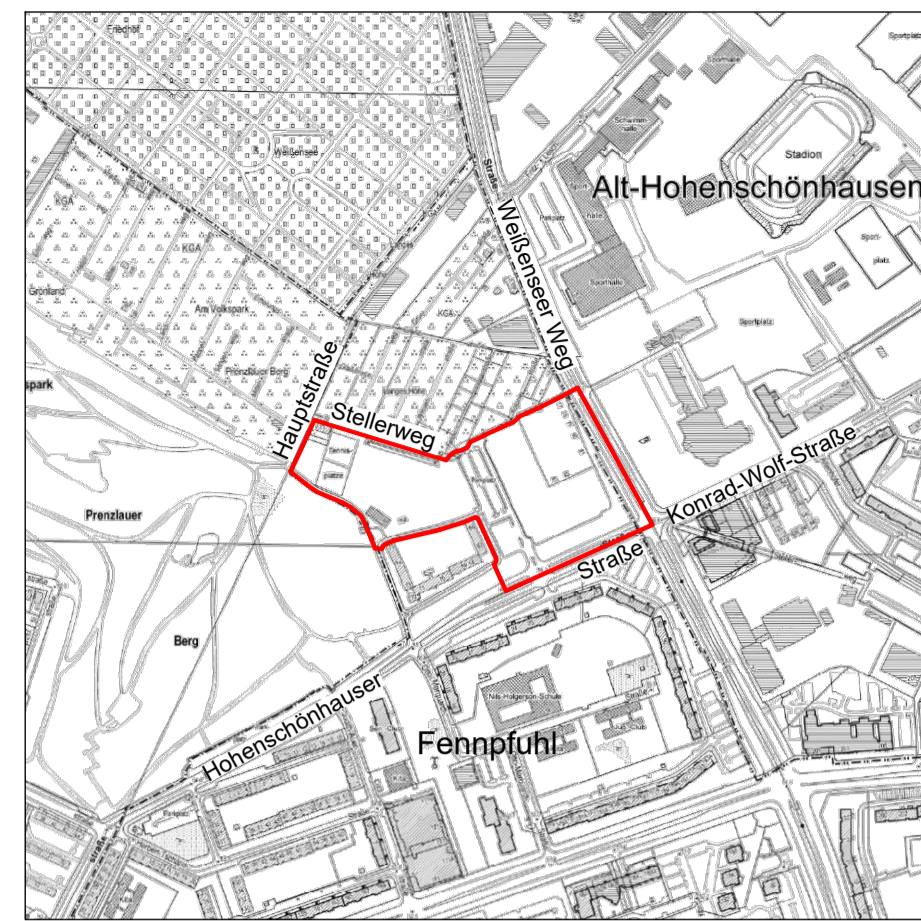


Übersichtskarte M 1 : 10 000

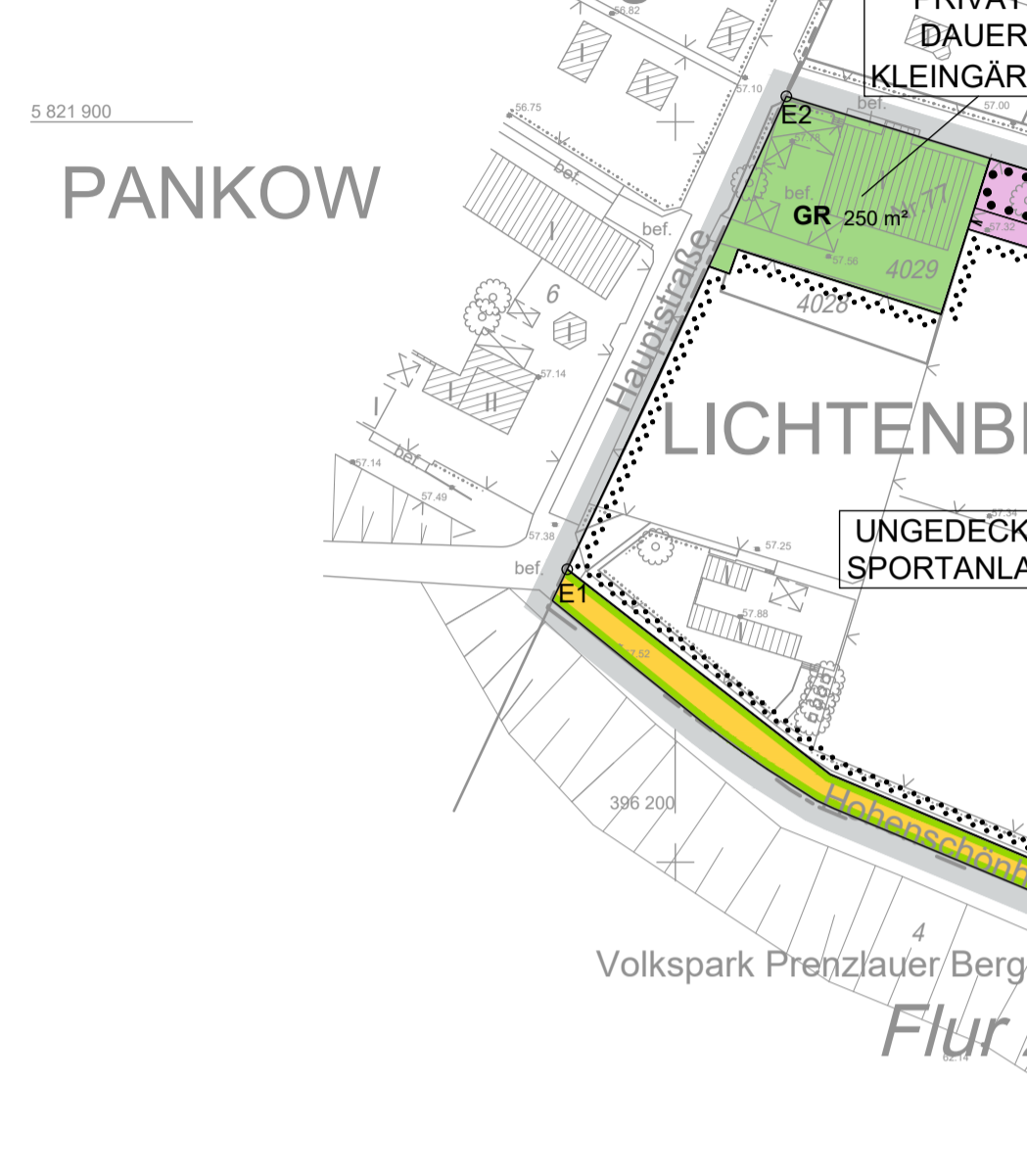


Textliche Festsetzungen

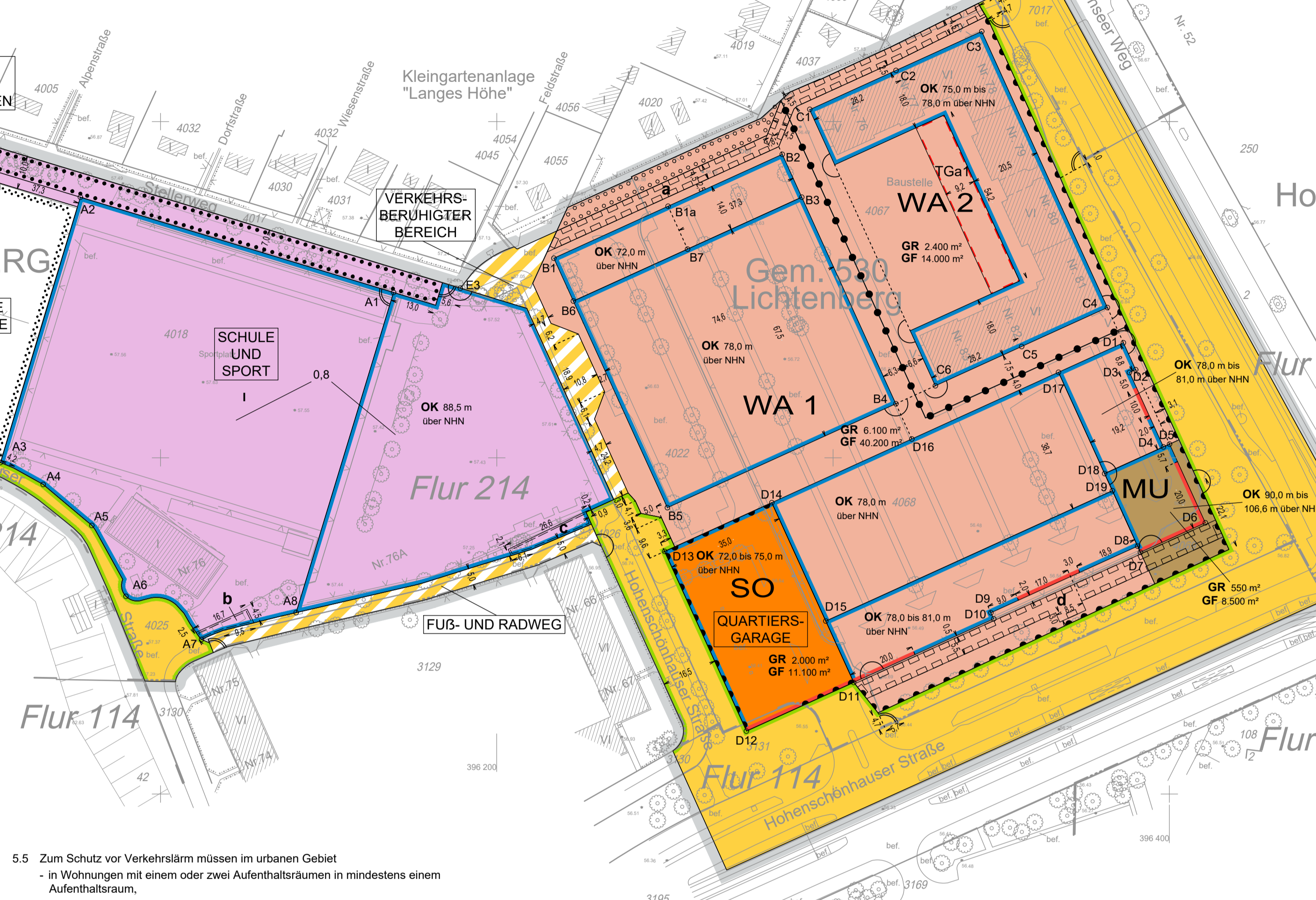
- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig...
1.2 Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig...
1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauordnungsverordnung nicht zulässig...
1.4 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 4.000 m² der Geschossfläche für Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorzusehen...
1.5 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Bauordnungsverordnung nicht zulässig...
1.6 Im urbanen Gebiet ist vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang des Weißenseer Wegs sowie der Hohenschönhauser Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig...
1.7 Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 6. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig...
1.8 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient vorwiegend der Anlage einer Quartiersgarage.
Zulässig sind:
- Garagengebäude, Mobilitätsstationen inkl. Car-Sharing und Fahrradstellplätze sowie - Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.
Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauordnungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im urbanen Gebiet bis zu einer Grundfläche von 790 m², im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundfläche von 10.500 m² und im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 2 bis zu einer Grundfläche von 4.200 m² überschritten werden.
2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
2.3 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.
2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Wärmepumpen einschließlich ihrer zugehörigen Einhausungen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 3,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.
2.5 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. der Baulinie zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten D17 und D1 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
3.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.
3.3 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet zusätzlich erbracht wird.
3.4 In den Dauerkleingärten kann ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden.
3.5 Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A1 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind nur Schulfreizeiten, ungedeckte Sportanlagen mit ihren untergeordneten Nebenanlagen sowie Sportfunktionsgebäude zulässig.

11-168

Gem. 004 Prenzlauer Berg



- 4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E1, E2 und E3 ist zugleich Strassenbegrenzungslinie.
5. Immissionsschutz
5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Brennstoffen nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C1-C2-C3-C4-C5-C6, D17-D18-D19-D20-D21 und D8-D9-D10-D11
- 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.
Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet 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 gleicher Wirkung Schalleffizienzen 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.
5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linie D16-D17
- 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 von der oben genannten Linie abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt sind.
Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt 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 mit jeweils mindestens einem Fenster von der oben genannten Linie abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt sind.
Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt 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 geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalleffizienzen 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.
5.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche B1a-B2-B3-B7
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalleffizienzen 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.



- 5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet
- 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 Schalleffizienzen 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.
5.6 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet entlang der Linien D18-D4-D5-D6-D7, im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C2-C3-C4-C5, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Loggien zulässig. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den oben genannten Linien ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu einer der oben genannten Linien ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
5.7 Zum Schutz vor Geruchslärm müssen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ die Außenwände des Gebäudes entlang der Linie D13-D14-D15-D11 baulich geschlossen ausgeführt werden.
5.8 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B5-B1 und D14-D17-D19-D15-D14 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn entlang der Linie D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13 eine lückenlose Bebauung errichtet oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
5.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet bis zu einem Abstand von 64 m zur Mitte der nächstgelegenen Gleiskreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
6. Grünfestsetzungen
6.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Maßstab 1 : 1.000

Planunterlagen: Flurkarte (ALKIS Berlin), Juli 2023 Messungen Stand: Oktober 2024 Koordinatenbezugssystem ETRS 89

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplan 11-168, festgesetzt am 12.12.2025, übereinstimmt.
Berlin, den 09.01.2026
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
J. Biermann
im Auftrag

Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Bebauungsplan 11-168

für eine Teilfläche zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, Volkspark Prenzlauer Berg und Hauptstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. Includes symbols for various zones and their corresponding colors and line styles.

- 6.2 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist je angefangener 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Zusätzlich ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind. Die Pflanzungen auf den Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind nicht anrechenbar.
6.3 Im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 - und im urbanen Gebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ mit Ausnahme der Fläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 - ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbau zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind. Die Pflanzungen auf den Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind nicht anrechenbar.
6.4 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung.
6.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

- 6.6 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet, im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Aufenthalts- und Pausenflächen sowie von Zufahrten und Wegen - mit Ausnahme der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche a sowie der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen - nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugendämmung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6.7 Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des urbanen Gebiets, des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuführen.
7. Sonstige Festsetzungen
7.1 Die Fläche a ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7.2 Die Flächen b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmenseigentümers zu belasten.
7.3 Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Aus- und Zufahrten für Feuerwehr-, Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Hinweise
1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nm. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Planliste vom 13.06.2023 empfohlen.
3. Zu dem Bebauungsplan 11-168 gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 07.08.2025
Biermann
Dipl.-Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
i.V. Anina B Ö H M E
Abteilungsleitung
Der Bebauungsplan mit Stand vom 19.12.2024 wurde in der Zeit vom 19.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025 im Internet veröffentlicht.
Berlin, den 11.08.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
i.V. Anina B Ö H M E
Abteilungsleitung
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am 04.12.2025 zugestimmt.
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugeschäfts in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugeschäfts durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 12.12.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Christian G A E B L E R
Senator
Die Verordnung ist am 23.12.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 662 verkündet worden.