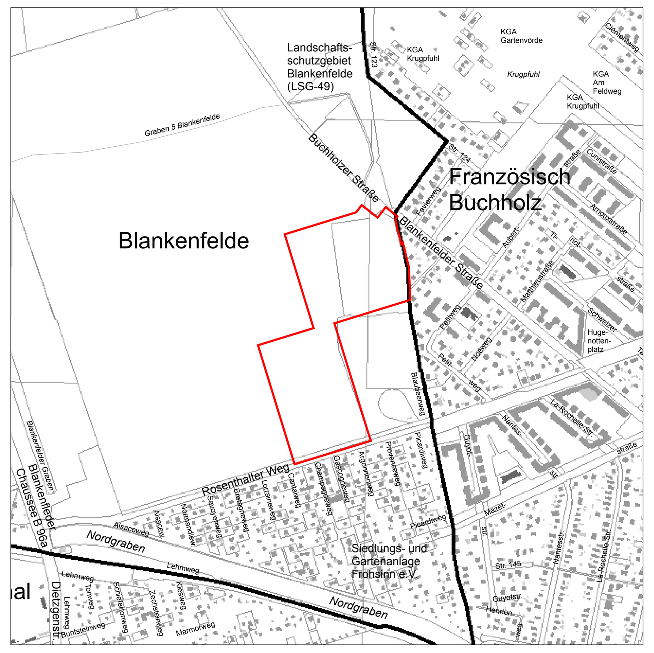

Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) können Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

2.2 Auf der Fläche ABCDA der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung “Schule“ können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 6,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 20,0 m
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

jeweils mindestens ein Fenster vom Rosenthaler Weg abgewandt auszurichten.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht vom Rosenthaler Weg abgewandt ausgerichtet sind.

4.2 In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets müssen zum Schutz vor Verkehrslärm
- 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 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.

4.3 In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets muss zum Schutz vor Verkehrslärm entlang des Rosenthaler Wegs bis zu einer Tiefe von 47,0 m durch die verglaste Ausführung oder durch andere geeignete Maßnahmen gewährleistet werden, dass bis zu einer Höhe von 1,6 m oberhalb des Fußbodens von baulich mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereichen, ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich die genannten Anforderungen erfüllen.

5. Grünfestsetzungen

5.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung “Schule“ sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung “Schule“ sind ergänzend zu Nr. 5.1 mindestens 30 % der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht miteinzurechnen. Das Biodiversitätsdach ist einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 10 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Dachaufbau mindestens 80 cm betragen. Pro angefangener 10,0 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt können ausnahmsweise auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden.

5.3 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) sind die Dächer von Tiefgaragen und anderen unterbauten Freiflächen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage und den unterbauten Flächen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

5.4 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedaf mit der Zweckbestimmung “Schule“ ist pro angefangene 330 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.5 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" ist mit einem Mindestanteil von 20 % der Gesamtfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtfläche zu begrünen.

5.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind jeweils mindestens 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.7 Die Fläche zur Anpflanzung mit der Bezeichnung "b" ist als zusammenhängende artenreiche Wiesenfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 können auf dieser Fläche mit umgesetzt werden.

5.8 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung mit der Bezeichnung "a" ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nicht heimische Gehölze sind zu entnehmen und standortgerechte heimische Gehölze nachzupflanzen. Bis zu zwei Durchwegungen in Querrichtung sind zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 In allen Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 - WA 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Gesetzlich geschütztes Biotop 051121: Frischwiesen, typische
2. Gesetzlich geschütztes Biotop 051122: Frischwiesen, verarmte

Hinweise

Einteilung der Straßenverkehrsflächen
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Förderfähiger Wohnraum
Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Pflanzliste
Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der Baumarten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Anhang).
Aufgrund besonderer extremer Standortbedingungen an den Straßen und in den bebauten Bereichen sind bei Bedarf auch die Arten der GALK-Liste Zukunftsbäume für die Stadt zulässig.

Vogelschutz
Aus Gründen des Artenschutzes werden zum Schutz vor Vogelschlag an spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen wirksame, in der Begründung genannte Maßnahmen empfohlen, um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Beleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung einer insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Beleuchtung zu empfehlen (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht oder Natriumdampf-Lampen, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß).

Bodenschutz
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als ein Teil der Verdachtsfläche Nr. 10777 erfasst.

Koordinatenverzeichnis:

Punkt Nr.	X	Y
P1	33392564,18	5830003,77
P2	33392586,50	5829986,36
P3	33392586,88	5829983,43
P4	33392617,73	5829799,78
P5	33392447,75	5829747,64
P6	33392528,55	5829484,25
P7	33392361,24	5829432,93
P8	33392280,45	5829696,32
P9	33392404,73	5829734,44
P10	33392340,36	5829944,29
P11	33392498,47	5829992,79
P12	33392510,16	5830007,77
P13	33392545,69	5829980,06

Planunterlage: Ingenieursozietät Tesch Wieck Pieczak
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Berlin, 08.01.2026

Topographie Stand: Dezember 2024
Kataster Stand: 19.11.2024

Lagebezug: ETRS89 / UTM Zone 33N
Höhenbezug: DHHN2016

N

Maßstab 1:1000 0 10 50 100 m

3-89

BERLIN

Bebauungsplan 3-89
"Elisabeth-Aue Teilprojekt 1"

Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenfelde

für die südöstliche Teilfläche der Elisabeth-Aue
zwischen Blankenfelder Straße
und Rosenthaler Weg

Zeichenerklärung
Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. SCHULE
GRZ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ z.B. 2,2 — Geschossflächenzahl, als Höchstzahl
Baugrenze
OK z.B. 75,0 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, Oberkante als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
z.B. VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

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

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 Nr. 189) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwcke
Wohngebäude
Gebäude für wirtschaft und Gewerbe
unterirdisches Gebäude
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse
Brücke
Grünanlage
Gewässer
Mauer
Laubbaum / Nadelbaum
Zaun
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
60 96/9 / Flur 001 — Flurstücksnummer / Flurnummer
49A — Grundstücksnummer
34,4 — Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 10. März 2026

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Berlin, den 11.03.2026

Pieczak
....
(Name/Unterschrift)

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Berlin, den 10.03.2026
Senatsverwaltung für Stadtenwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

Lars Loebner
....
(Name/Unterschrift)

Abteilung II / Referat II W /
Referatsleiter

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

Berlin, den ....
Senatsverwaltung für Stadtenwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

....
(Name/Unterschrift)

Abteilung II / Referat II W /
Referatsleiter

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

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung zum heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ....
Senatsverwaltung für Stadtenwicklung, Bauen und Wohnen

....
(Name/Unterschrift)

Senator

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