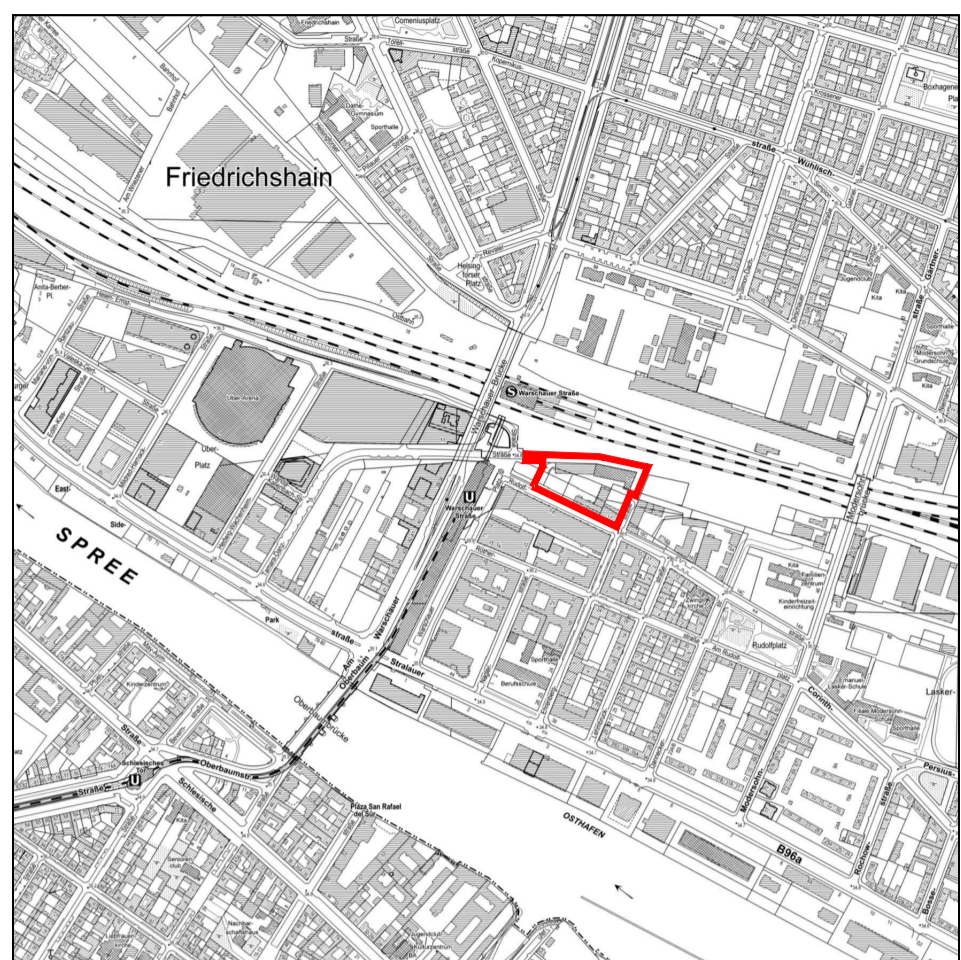


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
1. Im allgemeinen Wohngebiet können oberhalb des 2. Vollgeschosses Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 13.800 m² und max. 14.500 m² der festgesetzten Geschossfläche für gewerbliche oder andere Nutzungen wie kulturelle und soziale Einrichtungen zu verwenden.

- Maß der baulichen Nutzung
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um insgesamt bis zu 1.350 m² durch Flächen, die der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, zulässig.
5. In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
7. In den mit WA 2 und WA 3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche für Balkone, Loggien und andere Bauteile um bis zu 175 m² in WA 2 und um bis zu 300 m² in WA 3 überschritten werden.

- 8. Im allgemeinen Wohngebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten ABCD bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.
10. Innerhalb des mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes der als zwingend VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen mit einer Oberkante (OK) von maximal 60,0 m über NHN und der als zwingend VIII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 61,5 m über NHN und maximal 63,5 m über NHN zulässig.

- 11. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Oberkanten (OK) können ausnahmsweise überschritten werden durch:
- Attiken und Absturzsicherungen (maximal 1,1 m)
- Pergolen (maximal 4,5 m)
- Schornsteine, Treppenhäuser und technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um wie folgt zugelassen werden:
- In der Fläche WA 1 um bis zu einer Höhe von 5,0 m
- In der Fläche WA 2 um bis zu einer Höhe von 5,0 m
- In der Fläche WA 3 um bis zu einer Höhe von 5,0 m; die Dachaufbauten müssen straßenseitig hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen straßenzugewandten Baugrenzen, zurückbleiben.

- überbaubare Grundstücksfläche
12. Das Hervortreten von Balkonen kann bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden.

- Immissionsschutz
13. In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags und nachts abweichend von 6.1 e) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in folgender Höhe gemäß der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete festgesetzt:
- 60 dB(A) tags
- 45 dB(A) nachts
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in mindestens einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen 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.

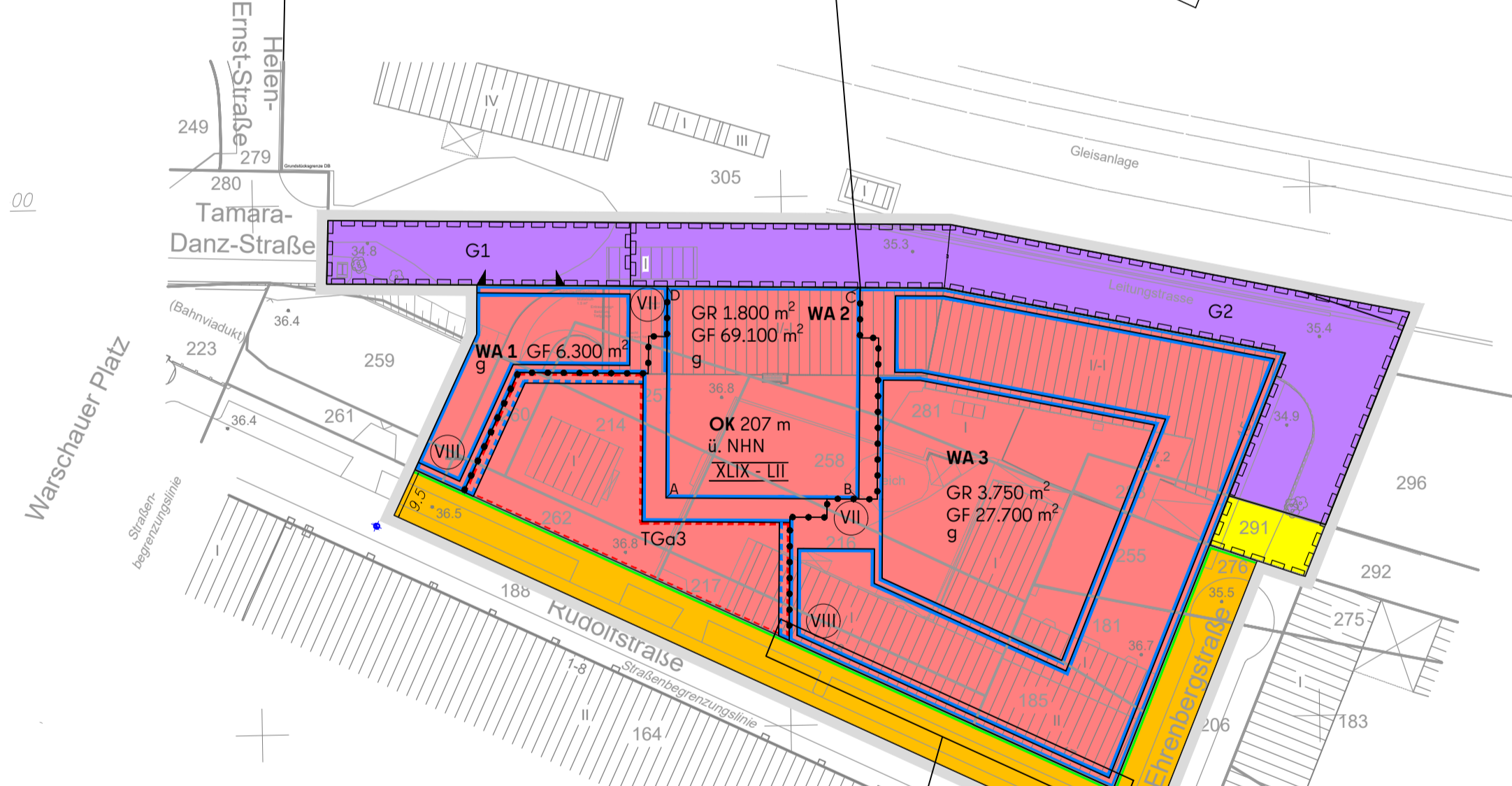
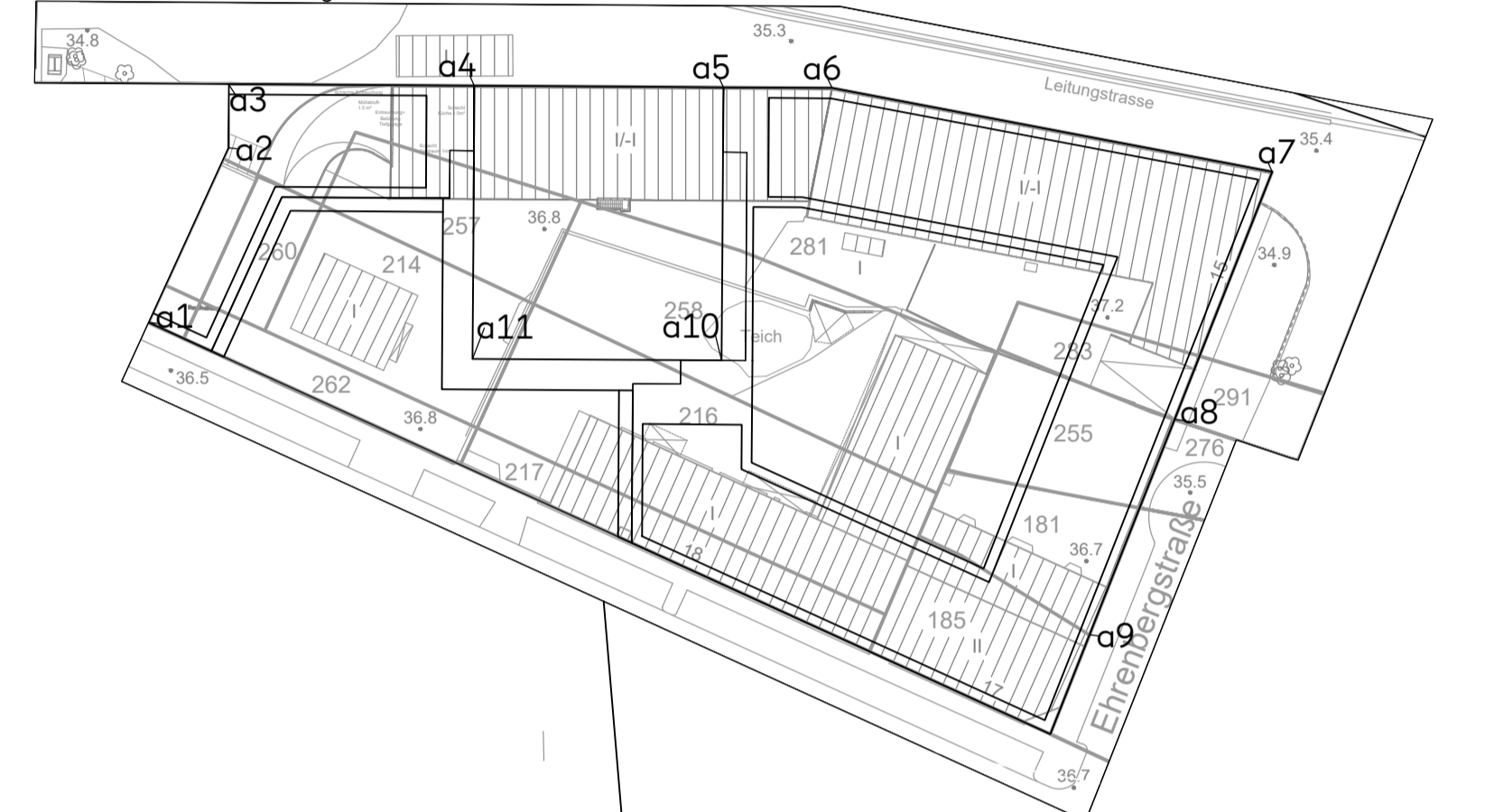
- 15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien a1-a2-a3-a4-a5-a6-a7-a8-a9, a5-a10 sowie a4-a11 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu einer dieser Linien ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Linie a1-a2-a3-a4-a5-a6-a7-a8-a9, a5-a10 sowie a4-a11 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien a3-a4 sowie a5-a6-a7-a8-a9
- 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 abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Die Errichtung von Wohnungen die zur Bahn ausgerichtet sind, ist ausnahmsweise zulässig. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den Linien ausgerichtet sind und für Wohnungen im WA 2 sowie für Wohnungen des WA 3, die ausschließlich zur Bahn 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 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.

- Grünfestsetzungen
17. In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 12 klein- und großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.
19. In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 12 % der Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Dachflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Es sind mindestens 8 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Sonstige Festsetzungen
20. In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Plätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
21. Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Zusätzlich ist die Fläche G1 mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher im allgemeinen Wohngebiet zu belasten.
22. Im Vorhabengebiet sind Ein- und Ausfahrten für PKW außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.
23. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen die Dächer als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
24. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Hinweise
1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Der Geltungsbereich liegt im Anlagenschutzbereich von angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen. Mit Einreichung des Bauantrags wird vorhabenbezogen ein mögliches Maßnahmenfordernis geprüft.

Nebenzeichnung Nr. 2 zu den textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17



Bebauungsplan V - 26 festgesetzt am 11.06.2002

Nebenzeichnung Nr. 1 zu der textlichen Festsetzung Nr. 13



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V - 67a VE

Der Geltungsbereich und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans identisch.
für das Grundstück Rudolfstraße 17- 18 und das Grundstück Ehrenbergstraße 15 sowie für die nördlich anliegenden Flächen der Deutschen Bahn AG, die Flächen der Ehrenbergstraße im Osten und die Flächen der Rudolfstraße im Süden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
WA Allgemeines Wohngebiet
GF Fläche für die Abfallentsorgung
Baugrenze
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
geschlossene Bauweise
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen
z.B. 3 unterirdische Geschosse
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen
Bahnanlage
Der vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planunterlagen

Table listing various planning documents and symbols such as 'Wohn- oder öffentliches Gebäude', 'Ländergrenze', 'Bezirksgrenze', 'Ortssteilgrenze', etc.

ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich

Bearbeitungsstand vom 12.03.2026
(Datum des Entwurfs; letzter Bearbeitungsstand)
zur frühzeitigen Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Berlin, den ...
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
(Unterschrift)
Abteilungsleitung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... erneut im Internet veröffentlicht.
Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...
Abteilung
(Name, Originalunterschrift)
Abteilungsleitung
Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am ... erhalten.
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 1 / § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 (und ggf. mit § 11 Abs. 1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Ausgefertigt: Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...
(Name, Originalunterschrift)
Senatorin/Senator
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

Planunterlagen: ALKIS, Stand November 2025 mit Ergänzungen ObVI Zech-Ruth-Biasius, Stand Februar 2026
Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 33N
V - 67a VE
Maßstab 1 : 1000