

AW: Anfrage [REDACTED] in Berlin Lichtenrade

**Betreff:** AW: Anfrage [REDACTED] in Berlin Lichtenrade

**Von:** [REDACTED]@ba-ts.berlin.de>

**Datum:** 10.12.2024, 10:18

**An:** [REDACTED]

**Kopie (CC):** [REDACTED]  
[REDACTED]@ba-ts.berlin.de>

Sehr geehrter Herr Butzinski-Stock,

das o.g. Grundstück liegt gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuchs (BauGB) fort gilt, in einem Allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse, GRZ: 0,20, GFZ: 0,40). Es gilt die offene Bauweise mit einer Bebauungstiefe von 20 m ab der f.f. Baufluchtlinie. Die f.f. Baufluchtlinie liegt zur [REDACTED] hin 5m hinter f.f. Straßenfluchtlinie.

Zudem gilt der Bebauungsplan XIII- A vom 9. Juli 1971 (GVBl. 5.8.1971 S. 1234). Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sind die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 maßgebend.

Bitte beachten bei einem geplanten Verkauf:

Für das Bauen hinter der max. Bebauungstiefe von 20m ab f.f. Baufluchtlinie (i.d.R. Bauen in "zweiter Reihe") ist die Erteilung einer Ausnahme erforderlich. Die Ausnahme ist möglich, wenn gem. § 8 Nr.2 Bauordnung für Berlin von 1958 keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Damit diese nicht entgegenstehen, werden Voraussetzungen an die Ausnahme geknüpft.

Diese sind u.a.:

- es darf nur ein eingeschossiges Einfamilienhaus (mit Dachgeschoss) mit einer Wohnung errichtet werden
- die Dachneigung darf maximal 45° betragen
- die Wandhöhe (Durchstoßpunkt der Wand mit dem Dach) darf max. 4m betragen
- das Gebäude darf nicht gewerblich genutzt werden
- das Befahren sowie die Errichtung eines Stellplatzes, Carports oder einer Garage außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe ist nicht zulässig
- der Zugang zum hinteren Grundstück darf nicht breiter als 2m sein, dies gilt sowohl für die Eintragung einer Baulast (Geh- und Leitungsrecht) wie für die reale Abteilung eines „Hammerstiels“
- ggf. das hintere abgeteilte Grundstück darf die zulässigen Nutzungsmaße nicht überschreiten, die zulässige GRZ hierfür beträgt 0,2, die zulässige GFZ beträgt 0,4

Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Bauberatung, eine genaue und vollständige Prüfung von Unterlagen kann im Beratungsgespräch oder per E-Mail nicht vorgenommen werden. Alle schriftlichen Stellungnahmen sind dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

Bezirk [REDACTED] - Schöneberg von Berlin Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung Stapl 111 -  
Raum 3060 John-F.-Kennedy Platz  
10820 Berlin  
Tel.: [REDACTED]

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung Stapl 111 -  
Raum 3060 John-F.-Kennedy Platz  
10820 Berlin  
Tel. [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Dienstag, 10. Dezember 2024 09:17  
An: [REDACTED]

**Betreff:** WG: Anfrage [REDACTED] in Berlin Lichtenrade

Hallo liebe Kollegen,

zuständigkeitshalber leite ich die E-Mail weiter.

Viele Grüße

[REDACTED]

10.12.2024, 12:03