GRUNDCHECK



KOSTENLOSER KURZBERICHT · DEUTSCHLAND

Flurstück 2459/68 Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Zehlendorf · Flur 10 · Berlin

1.185 m²	ja	1	nein
FLÄCHE (ALKIS)	IM BEBAUUNGSPLAN	GEBÄUDE LAUT OPENSTREETMAP	IM HOCHWASSERGEBIET HQ100

KOSTENLOSER KURZBERICHT · AMTLICHE DATEN

Was wir gefunden haben

Vorher klären



FLURSTÜCK	2459/68
GEMARKUNG · FLUR	Zehlendorf · Flur 10
LAGE	Steglitz-Zehlendorf
FLÄCHE	1.185 m² laut Liegenschaftskataster
BEBAUUNGSPLAN	ja, im Plangebiet
KOORDINATEN	52,42966° N, 13,25552° O
GEPRÜFT AM	12. November 2026 · Berlin

5 VORHER KLÄREN · 4 ZUR EINORDNUNG · 2 UNAUFFÄLLIG

VORHER KLÄREN	Bebauungsplan	**Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (100 % des Flurstücks)** Plan mit Festsetzungen (Baugrenzen, GRZ, Geschosse) beim Bauamt einsehen.	S. 4
VORHER KLÄREN	Bahnstrecke	**Bahnstrecke 17 m vom Flurstück (OpenStreetMap)** Zugverkehr, Lärm und Erschütterungen bei der Besichtigung prüfen.	S. 5
VORHER KLÄREN	Netze	**Leitungen nicht in offenen Daten** Planauskunft beim Netzbetreiber, Beiträge bei der Gemeinde erfragen.	S. 5
VORHER KLÄREN	Stromleitungen	**Nächste Leitung 27 m entfernt** Schutzstreifen beim Netzbetreiber erfragen.	S. 5
VORHER KLÄREN	Umgebung 500 m	**Überwiegend Wohnbauflächen (77 %)** Nächstes Gewerbe: angrenzend; an einem Werktag ansehen.	S. 6
ZUR EINORDNUNG	Zufahrt	**Nächste Straße 6,5 m vom Umriss (OpenStreetMap)** Amtliche Nachbarflurstücke hier nicht gelesen: Widmung der Straße bei der Gemeinde bestätigen lassen.	S. 5
ZUR EINORDNUNG	Straßenlärm	**60 bis 64 dB(A) · Landeskarte, Straßenverkehr Lden am Flurstück** Jahreswert der Karte, keine Messung; zur Hauptverkehrszeit ansehen.	S. 5
ZUR EINORDNUNG	Gebäude	**1 Gebäude laut OpenStreetMap, 301 m² Grundfläche** Baugenehmigung und Bauakte bei der Bauaufsicht einsehen.	S. 3
ZUR EINORDNUNG	Luftbilder	**Amtliche Luftbilder aus 2004, 2018, 2024** Frühere Nutzung des Flurstücks vergleichen.	S. 8
UNAUFFÄLLIG	Hochwasser	**Außerhalb der kartierten Hochwasserflächen** Starkregen ist in diesen Karten nicht enthalten.	
UNAUFFÄLLIG	Gelände	**1,5 m Höhenunterschied, Gefälle 4,3 %** Hanglage: Höhenaufmaß bestellen, Stützmauern und Erdarbeiten einplanen.	S. 7

Zuerst prüfen

1. **Bauamt:** entscheidet, was auf dem Flurstück gebaut werden darf (S. 4).
2. **Netzbetreiber und Gemeinde:** wissen, wo Leitungen liegen und ob Beiträge offen sind (S. 5).
3. **Netzbetreiber:** kennt Schutzstreifen und Auflagen der Leitung (S. 5).

144 m	**24 %**	**42 m**	**7,1 m**	**26**
Umfang des Flurstücks	des Flurstücks überbaut	Höhe über NHN	kürzeste Seite	Abfragen amtlicher Dienste

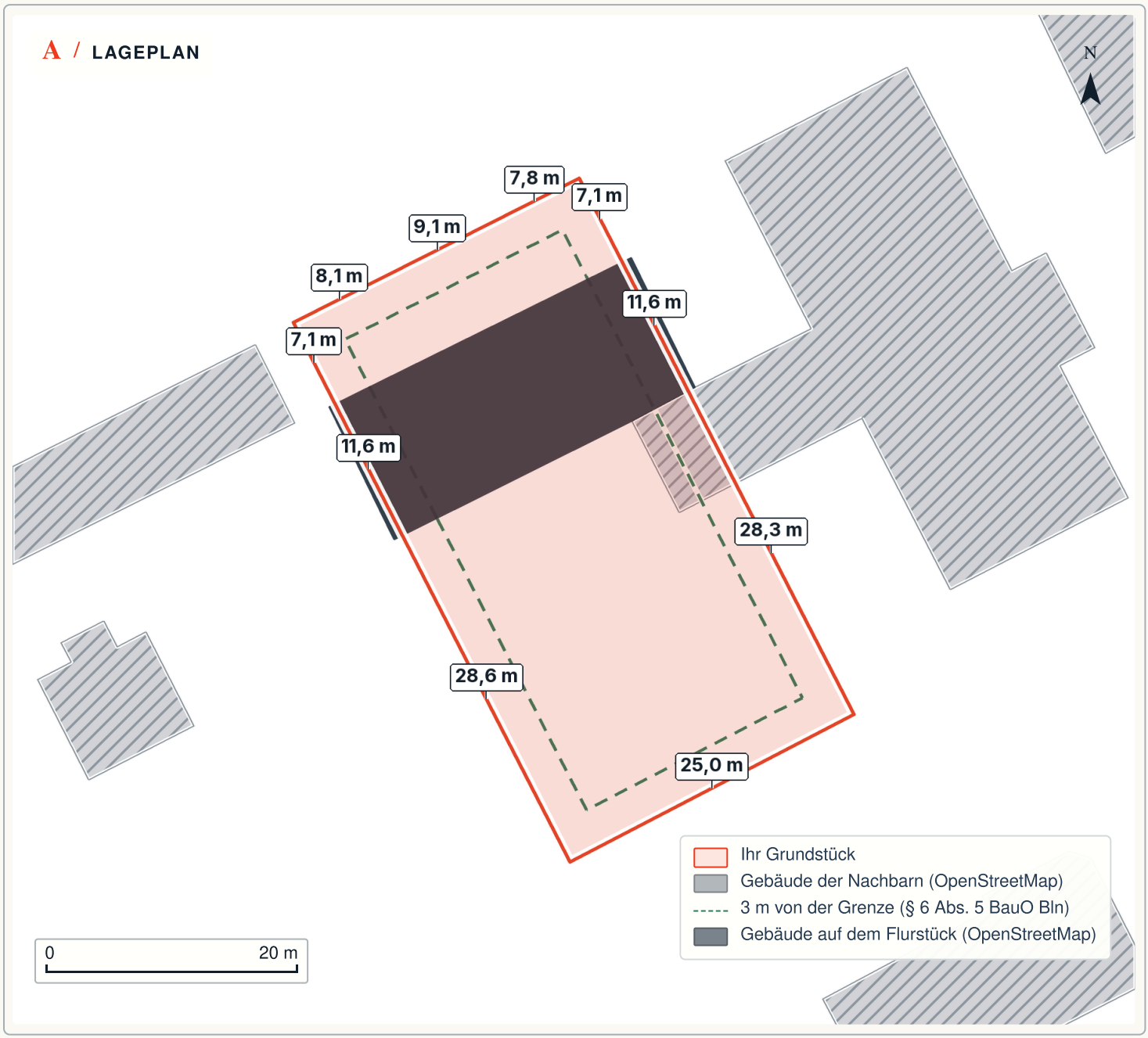
IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Der aktuelle Beispielbericht hat 113 Seiten und 66 Karten in 9 Kapiteln. Er enthält unter anderem Karten zu Hochwasser, Starkregen, Radon, Boden und Lärm, dazu Bodenrichtwerte, Nebenkosten und die Unterlagen für Bank und Notar.

ALKIS © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · Landesdienste für Bauleitplanung, Hochwasser und Lärm · abgerufen 12. November 2026

Lageplan des Flurstücks

Grenzen mit ausgewählten Seitenlängen, Gebäude und Grenzabstände.



29 m
längste von 10 Seiten

7,1 m
kürzeste Seite

0 m
kleinster Abstand Gebäude–Grenze

545 m²
ohne bekannte Gebäude, nach Grenzabzug

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Gebäude: Gebäude laut OpenStreetMap, 301 m² Grundfläche; überbaut sind 24 % des Flurstücks.

VOR DEM KAUF

Beim Katasteramt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte bestellen; die Maße hier sind aus dem amtlichen Umring berechnet, nicht vermessen.

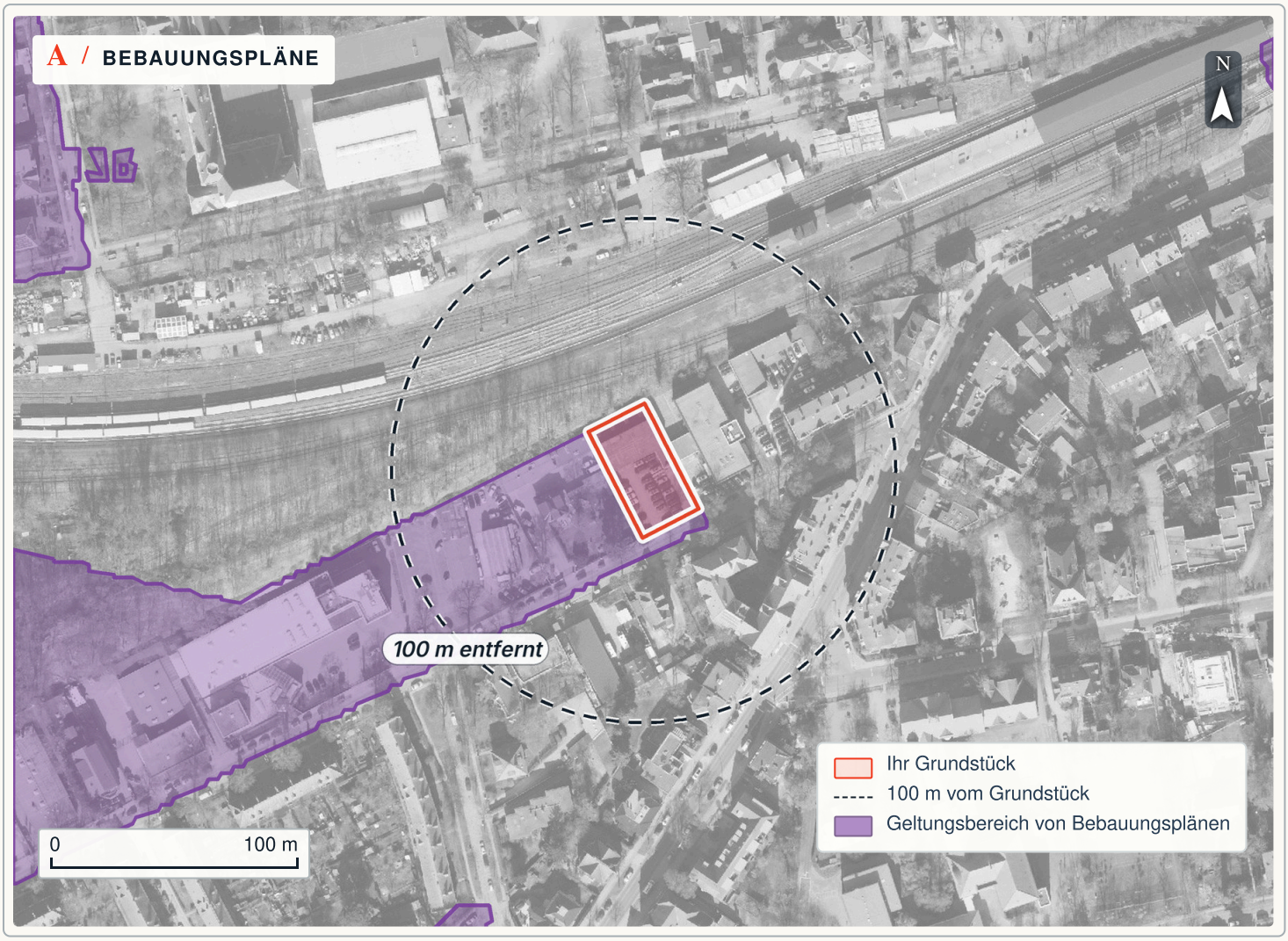
IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Lage im Ort“ (S. 6), „Flurstücke in der Nachbarschaft“ (S. 11) und „Das Haus auf dem Grundstück“ (S. 13).

QUELLEN UND GRENZEN ALKIS © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · abgerufen 12. November 2026

Bebauungsplan und Baurecht

Wo um das Flurstück Bebauungspläne gelten, laut Plandienst des Landes.



100 %
des Flurstücks im Bebauungsplan

1.185 m²
Fläche im Plangebiet

11 %
des Kartenausschnitts (0,5 km) in Plangebieten

32
Hauptgebäude bis 100 m

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Plangebiet: Das Flurstück liegt im Geltungsbereich eines veröffentlichten Bebauungsplans. Seine Festsetzungen bestimmen, was gebaut werden darf (§ 30 BauGB); regelt der Plan nicht alles, gilt ergänzend § 34 oder § 35 BauGB.

Karte: Violett sind die Flächen, für die ein Bebauungsplan gilt. Baugrenzen, Grundflächenzahl und Geschosse stehen im Plan selbst.

Plandienst: Bebauungspläne, © Geoportal Berlin 2026, dl-de/zero-2.0.

VOR DEM KAUF

Beim Bauamt Steglitz-Zehlendorf den Plan mit den textlichen Festsetzungen als Kopie verlangen; es gilt die Fassung der letzten Änderung.

Fragen, ob ein Änderungsverfahren läuft oder eine Veränderungssperre gilt.

Fragen, welche Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) in der Nachbarschaft erteilt wurden; sie zeigen, wie die Gemeinde den Plan anwendet, ein Anspruch folgt daraus nicht.

IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Bebauungspläne in der Nähe“ (S. 18), „Denkmale in der Umgebung“ (S. 21) und „Wald am Grundstück“ (S. 23).

QUELLEN UND GRENZEN Luftbild © Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024, dl-de/zero-2.0 · Datenquelle: Bebauungspläne, © Geoportal Berlin 2026, dl-de/zero-2.0 · abgerufen 12. November 2026

Zufahrt, Netze und Leitungen

Straßen und Bahnstrecken, Zufahrt, Nachbarhäuser und Stromleitungen mit Abständen.



6,5 m
bis zur nächsten Straße (OpenStreetMap)

17 m
bis zur nächsten Bahnstrecke (OSM)

27 m
nächste Stromleitung, 30 kV

15
benannte Straßen bis 250 m

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Straßenlärm: 60 bis 64 dB(A) (Landeskarte, Straßenverkehr Lden am Flurstück). Kartierter Jahreswert, keine Messung vor Ort; keine Aussage zum höchsten Pegel der ganzen Fläche.

Bahn: Die nächste Bahnstrecke verläuft 17 m vom Flurstück (OpenStreetMap). Zugverkehr, Lärm und Erschütterungen vor Ort prüfen; der Abstand ist kein Lärmpegel.

Netze: Die Lage von Strom-, Wasser-, Gas- und Abwasserleitungen ist in Deutschland nicht als offene Daten veröffentlicht. Die Leitungen liegen meist im Straßenkörper.

VOR DEM KAUF

Bei der Gemeinde Steglitz-Zehlendorf die Widmung der Straße im Straßenbestandsverzeichnis bestätigen lassen.

Beim Netzbetreiber (oft die Stadtwerke) die Planauskunft für Strom, Gas und Wasser mit Flurstücksnummer anfordern.

Bei der Gemeinde fragen, ob Erschließungs- und Anschlussbeiträge abgerechnet und bezahlt sind. Zahlen muss, wer beim Zugang des Bescheids Eigentümer ist; ein offener Erschließungsbeitrag ruht zudem als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 134 Abs. 2 BauGB). Die Verteilung im Kaufvertrag regeln.

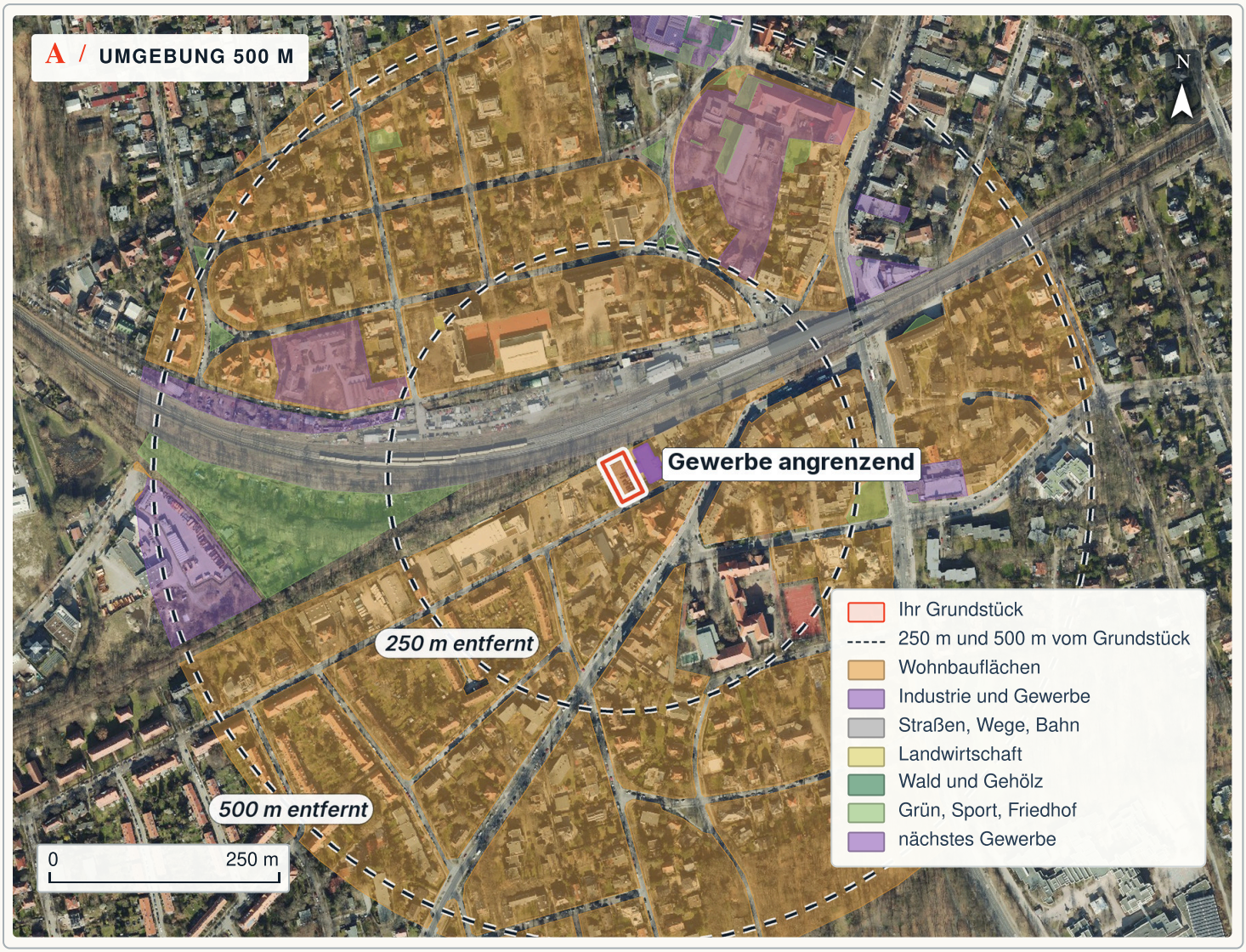
IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Haltestellen im Umfeld“ (S. 79), „Straßenlärm ganztags (Lden)“ (S. 86) und „Straßenlärm nachts (Lnight)“ (S. 87).

QUELLEN UND GRENZEN Luftbild © Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024, dl-de/zero-2.0 · OpenStreetMap © OSM-Mitwirkende (ODbL), eigene Kopie, Stand · abgerufen 12. November 2026

Was im Umkreis von 500 m liegt

Nutzung und Gebäude laut OpenStreetMap, Ringe 250 und 500 m.



77 %	9 %	9 %	642	0 m
Wohnbauflächen	Industrie und Gewerbe	Straßen, Wege, Bahn	Gebäude ab 30 m² bis 500 m	nächstes Gewerbe bis 500 m

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Das nächste kartierte LSG „Gemeindewäldchen Zehlendorf“ liegt rund 646 m von der Flurstücksgrenze entfernt (BfN-Übersicht).

Nutzung: Im Umkreis von 500 m überwiegen Wohnbauflächen (77 %) und Industrie und Gewerbe (9 %).

Gewerbe: Das nächste Gewerbegebäude grenzt an das Flurstück (violett).

VOR DEM KAUF

Den Betrieb in der Nähe an einem Werktag und am Abend ansehen: Lieferverkehr, Arbeitszeiten, Geruch.

Bei der Gemeinde nach Bauanträgen und Planverfahren in der Nachbarschaft fragen.

Nachbarn fragen, was sich in den letzten Jahren verändert hat: neue Betriebe, Baustellen, Verkehr.

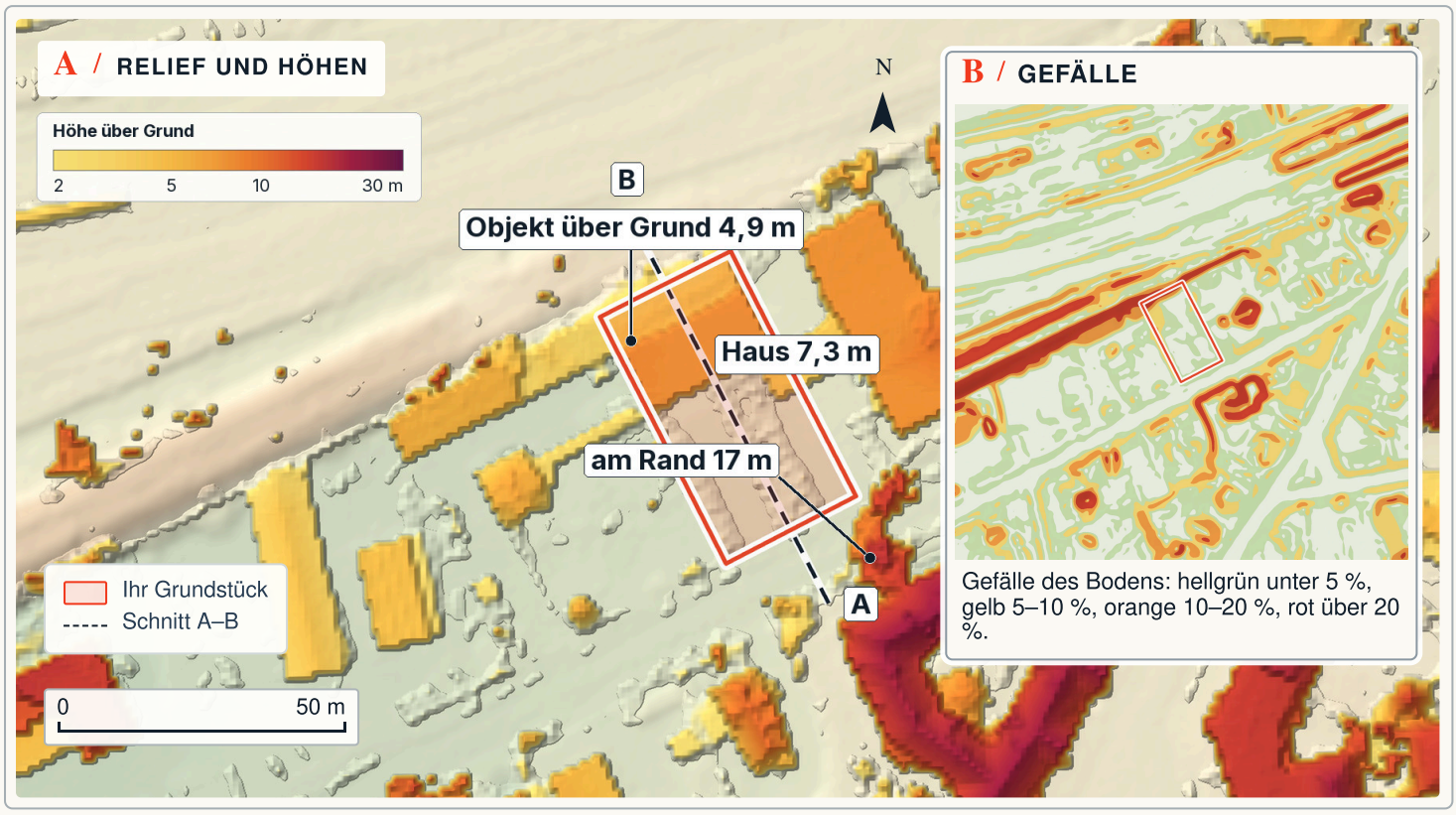
IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Schulen und Kindergärten“ (S. 80), „Ärztliche Versorgung und Apotheken“ (S. 81) und „Bodenrichtwertzonen im Umfeld“ (S. 96).

QUELLEN UND GRENZEN Luftbild © Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024, dl-de/zero-2.0 · OpenStreetMap © OSM-Mitwirkende (ODbL) · BfN Schutzgebiete (GeoNutzV) · abgerufen 12. November 2026

Gelände im Relief

Höhen von Häusern und Bäumen über Grund, Gefälle und ein Schnitt.



1,5 m
Höhenunterschied im Flurstück

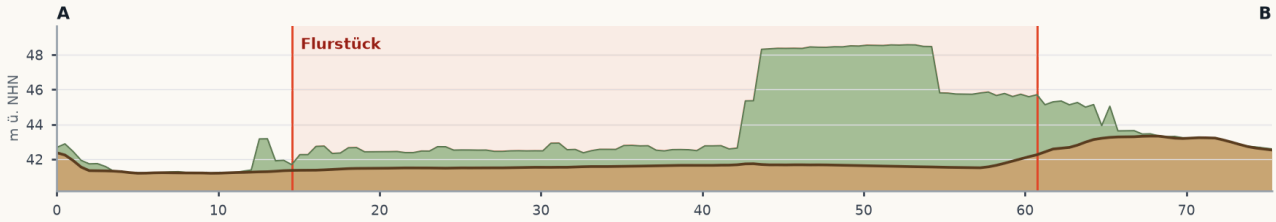
4,3 %
mittleres Gefälle

7,3 m
Höhe des Gebäudes über Grund

4,9 m
Objekt über Grund im Flurstück

17 m
Objekt über Grund oder Bau bis 12 m neben der Grenze

SCHNITT DURCH DAS FLURSTÜCK



WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

Höhen: Auf dem Flurstück liegt das Gelände zwischen 40,9 und 42,4 m über NHN; der Unterschied beträgt 1,5 m.

Gefälle: im Mittel 4,3 %, an der steilsten Stelle 18,3 %. Das Gelände ist leicht geneigt. Es fällt nach Süden.

Gebäude: Laut Oberflächenmodell ist das Gebäude rund 7,3 m hoch.

VOR DEM KAUF

Für eine Planung ein Höhenaufmaß beim Vermessungsingenieur bestellen; das Geländemodell ersetzt es nicht.

Bei mehr als 1,5 m Höhenunterschied mit Kosten für Erdarbeiten und Stützmauern rechnen.

Wenn die hohen Objekte vor Ort Bäume sind: vor Fällungen die Baumschutzsatzung der Gemeinde prüfen.

IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Untergrundklassen nach DIN EN 1998“ (S. 45), „Hochwasser, mittlere Häufigkeit“ (S. 52) und „Wassertiefe bei hundertjährlichem Hochwasser“ (S. 57).

QUELLEN UND GRENZEN Geländemodell © GeoBasis-DE/LGB; © Geoportal Berlin, DGM1, dl-de/by-2.0 · Oberflächenmodell © GeoBasis-DE/LGB, bDOM, dl-de/by-2.0; © Geoportal Berlin · abgerufen 12. November 2026

KOSTENLOSER KURZBERICHT · AMTLICHE DATEN

Wie sich die Umgebung verändert hat

Zur Einordnung

Das Flurstück auf Luftbildern aus verschiedenen Jahren.



Alle Bilder zeigen denselben Ausschnitt von rund 120 m Breite, mit derselben Grenze und im selben Maßstab. Bilder mit Jahreszahl stammen aus dem amtlichen Luftbildarchiv; Unterschiede im Grün können an der Jahreszeit liegen.

IM VOLLSTÄNDIGEN BERICHT

Im Beispielbericht als eigene Karten: „Radon in der Bodenluft“ (S. 30), „Geologische Karte des Landes“ (S. 38) und „Gemessene Bodenbewegung“ (S. 44).

Geoportal Berlin, dl-de/zero-2.0; Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024, dl-de/zero-2.0 · abgerufen 12. November 2026

VOLLSTÄNDIGER BERICHT

Was der vollständige Bericht enthält

66 Karten

Kapitel und Karten des aktuellen Beispielberichts (Brühl-Badorf). Welche Karten erscheinen, hängt vom Flurstück und den Daten des Landes ab.

113 Seiten
im Beispielbericht

66 Karten
jede auf einer ganzen Seite

11-mal
so lang wie dieser Kurzbericht

9
Kapitel mit Einordnung und Fragen an die Ämter

01 · FLURSTÜCK, GRENZEN, LAGE · 2 KARTEN

- Lage im Ort
- Flurstücke in der Nachbarschaft

02 · BESTAND: HAUS, NUTZUNG, UNTERLAGEN · 2 KARTEN

- Das Haus auf dem Grundstück
- Versiegelte Oberflächen

03 · BAURECHT · 4 KARTEN

- Bebauungspläne in der Nähe
- Denkmale in der Umgebung
- Veröffentlichte Plangeltungsbereiche
- Wald am Grundstück

04 · NATUR UND DENKMAL · 4 KARTEN

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Naturparke

05 · BODEN, ALTLASTEN, RADON, KAMPFMITTEL · 16 KARTEN

- Radon in der Bodenluft
- Geogenes Radonpotenzial
- Arsen im regionalen Bodenmodell
- Cadmium im regionalen Bodenmodell
- Regionale Rohstoffe und Abbaustellen
- Modellhöhen im regionalen Gelände
- und 10 weitere

06 · WASSER · 10 KARTEN

- Hochwassergefahr
- Hochwasser, mittlere Häufigkeit
- Hochwasser, seltenes Ereignis
- Schutz des Grundwassers durch Deckschichten
- Neubildung von Grundwasser
- Nutzungen im Hochwassergebiet
- und 4 weitere

07 · UMGEBUNG UND ERREICHBARKEIT · 25 KARTEN

- Sommertage ab 25 °C
- Eistage unter 0 °C
- Trockenheitsindex nach de Martonne
- Erosionskraft des Regens
- Jährliche Globalstrahlung
- Beginn der Vegetationszeit
- und 19 weitere

08 · KOSTEN UND NEBENKOSTEN · 2 KARTEN

- Tiefengeothermie im regionalen Umfeld
- Bodenrichtwertzonen im Umfeld

09 · RECHTE UND LASTEN · 1 KARTE

- Bergbau: Berechtigungen und Felder

Beispielbericht auf grund-check.de · 12. November 2026

VOLLSTÄNDIGER BERICHT

Kurzbericht und vollständiger Bericht

29 €

THEMA	DIESER KURZBERICHT	VOLLSTÄNDIGER BERICHT
Seiten	10	✓ rund 113
Karten	5 Karten, 4 Luftbilder	✓ 66 im Beispiel
Bebauungsplan	nur ja oder nein	✓ Plan, Festsetzungen, Fragen ans Bauamt
Hochwasser und Starkregen	eine Zeile	✓ Karten HQ100, HQextrem, Starkregen
Boden, Radon, Altlasten	nicht enthalten	✓ Bodenkarten, Radon, Baugrund
Natur, Denkmal, Wald	Naturschutz: eine Zeile	✓ Schutzgebiete und Abstände
Lärm und Luft	eine Zeile	✓ Lärmkarten Tag und Nacht, Feinstaub
Bodenrichtwert und Kosten	nicht enthalten	✓ Richtwert, Nebenkosten, Notar
Umgebung	500 m	✓ Haltestellen, Schulen, Ärzte bis 1 km
Rechte und Lasten	nicht enthalten	✓ Grundbuch, Baulasten: was anfordern
Einordnung je Kapitel	nicht enthalten	✓ mit Quellen und nächsten Schritten

Vollständiger Bericht: 29 €

Einmalig, eine Sprache; Deutsch und Englisch zusammen 39 €. PDF in der Regel innerhalb von 45 Minuten.

Vollständigen Bericht für dieses Grundstück bestellen · 29 €

grund-check.de · Zehlendorf · Flur 10 · Flurstück 2459/68

FLURSTÜCK SCHON EINGETRAGEN

Der Link öffnet die Bestellung für Zehlendorf · Flur 10 · Flurstück 2459/68. Nichts muss neu gesucht werden.

JEDES KAPITEL EINGEORDNET

Karten im Format dieses Berichts, dazu je Kapitel eine Einordnung, die Quellen und Fragen an die Ämter.

VOR DEM NOTARTERMIN

Am meisten hilft der Bericht vor Reservierung oder Beurkundung. Dann lassen sich offene Punkte noch klären.

Preis und Lieferzeit laut grund-check.de, Stand 12. November 2026