

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA I bis WAS sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und nicht für Stellplätze beiderseits der privaten Verkehrsfläche in einer Tiefe von jeweils 10,0 m.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit Ausnahme der mit 1 und 2 bezeichneten baulichen Anlagen dürfen bauliche Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 60.0 m über NN und bauliche Anlagen mit höchstens drei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 57,0 m über NN nicht überschreiten. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA5 und WA2 mit Ausnahme der mit 3 und 4 bezeichneten baulichen Anlagen dürfen bauliche Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 59.0 m über NN nicht überschreiten. Die bauliche Anlage mit höchstens drei zulässigen Vollgeschossen mit der Bezeichnung 1 darf eine Höhe von 56,15 m über NN und die baulichen Anlagen mit höchstens vier zulässigen Vollgeschossen mit den Bezeichnungen 2, 3 und 4 dürfen eine Höhe von 59.15 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
4. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung SCHULE ist hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze beiderseits der privaten Verkehrsfläche in einer Tiefe von jeweils 10,0 m. Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 ist pro 150 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
8. Die Außenwandflächen von Gebäuden ohne Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind die Dächer von Wohngebäuden als Flachdächer oder mit einer Dachneigung unter 30° auszubilden und zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
10. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und Tiefgarageneinfahrten sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

11. Die Flächen A, B, C, D und E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Besucher, Benutzer und Lieferanten der Kindertagesstätte und der Schule sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind,
14. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WAS dürfen, durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, die festgesetzten Grundflächen überschritten werden, und zwar im WA1 und WA2 bis zu 120 vom Hundert im WA3 und WA4 bis zu 100 vom Hundert im WAS bis zu 320 vom Hundert.
15. Auf den Gemeinbedarfsflächen dürfen Gebäude mit höchstens drei Vollgeschossen an die Baugrenze F G und Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen an die Baugrenze H J unmittelbar angebaut werden.
16. Die Flächen der Tiefgaragen im Bereich der privaten Verkehrsfläche in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche sind den jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zugehörig.
17. Für die Südfassaden in allen zulässigen Vollgeschossen der baulichen Anlagen mit den Bezeichnungen 5 und 6, die Südfassaden im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlagen mit den Bezeichnungen 8 und 9, Nr. die Süd- und Ostfassade im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlage mit der Bezeichnung 7 sowie für die Süd- und Westfassade im 4. zulässigen Vollgeschoß der baulichen Anlage mit der Bezeichnung 10 gelten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) folgende Festsetzungen:
 - a. Fenstern von Aufenthaltsräumen sind verglaste Wintergärten oder andere verglaste Vorbauten vorzulagern.
 - b. Die Außenwände einschließlich der Fenster müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 33 dB aufweisen.
18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung- 18. BImSch V) müssen an der Südfassade der Kindertagesstätte die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 33 dB aufweisen.

19. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Bezirksamt Neukölln von Berlin