1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, es sind gebietstypische Pflanzen zu verwenden. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume und Gehölzvegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist, wenn nicht vorhanden, jeweils pro angefangenen 300 m², ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.

6. Die Fläche A B C D E F A ist in der Weise anzulegen und zu unterhalten, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Parkanlage entsteht. Einfriedungen und Zäune innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung von höchstens drei Vollgeschossen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Anlagen die festgesetzte GRZ um bis zu 100% überschritten werden.

8. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

9. Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

10. Die Außenwandflächen ohne Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

11. Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

12. Im Geltungsbereich des 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 Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

13. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung von höchstens drei zulässigen Vollgeschossen darf die Firsthöhe höchstens 13,50m über festgelegter Geländeoberfläche betragen.

14. In den Gebieten an den Straßen 617 und Am Kienpfuhl darf die Länge der Baukörper 33 Meter nicht überschreiten.

15. Die Traufhöhe darf nicht über Oberkante Fußboden des 3. Vollgeschosses liegen.

16. Die Firsthöhe von Gebäuden auf den Grundstücken Mohriner Allee 62/80 darf, soweit als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, höchstens 9,0 m über festgelegter Geländeoberfläche betragen.

17. 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.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin