

Textliche Festsetzungen

1. In Allgemeinen Wohngebiet sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.
2. In Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. In Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für
 - Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie entlang der Straßenverkehrsfläche innerhalb einer Tiefe von 18,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie. Durch landesrechtlich zulässige Grenzgaragen dürfen seitliche Baugrenzen überschritten werden.
4. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, 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.
5. Ebenerdige Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern und mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
7. Die Gebäudeaußenwandflächen ohne Fenster sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
8. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.
10. Dachflächen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
11. Die Flächen A, B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (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.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

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

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste von 16.07.1996 empfohlen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin