1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA19 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA20 bis WA26 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen allgemein zulässig.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA20 bis WA27 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA16 sowie WA20 bis WA24 sind Tiefgaragen unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA27 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.

5. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 wird als Bauweise festgesetzt: Offene Bauweise mit einer Beschränkung der Länge der Hausformen auf 18,0 m.

6. In den Mischgebieten MI1 bis M13 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

7. In den Mischgebieten MI1 bis M13 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. An den im Bebauungsplan mit einer Wellenlinie vor der Baugrenze gekennzeichneten Fassadenteilen sind Fenster nicht zulässig.

9. An die Baugrenzen zwischen den Punkten AC und AD darf jeweils bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

10. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindesten 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung. In den Allgemeinen Wohnbieten WA1 bis WA19 sind Werbeanlagen unzulässig, in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA19 sind Werbeanlagen unzulässig, in den Allgemeinen Wohngebieten WA20 bis WA27 sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschoßzone und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA27 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen für die Müllentsorgung und -lagerung sowie für Pergolen über Tiefgarageneinfahrten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

12. 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.

13. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA27 ist pro 200 m^2 Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr 13 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

15. Die Außenwandflächen von Gebäuden ohne Fenster sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

16. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Tiefgarageneinfahrten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Pergolen zu versehen, die mit rankenden, selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen sind.

17. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA27 sowie in den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind für die auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen (z.B. vegetationsbestandene Mulden mit darunter liegenden Rigolen, offene Gräben) anzulegen.

18. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA27 sowie in den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind ausschließlich Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

19. Dachflächen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

20. Die Flächen A, B und AG sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

21. Die Flächen C, D, E, F, G H, J, K und L sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

22. Die Flächen M sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

23. Die Fläche N ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Betreibers der Öffentlichen Spielanlage sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

24. Die Fläche O ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Betreibers der Kindertagesstätte sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

25. Die Flächen P sind mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten,

26. Die Fläche Q ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen der Unternehmensträger sowie einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

27. Die Flächen R sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.

28. Auf der Fläche S mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck einer Streuobstwiese erhalten bleibt Die Bedingungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten,

29. Auf der Fläche T mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines Birkenwäldchens erhalten bleibt, Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten,

30. Auf der Fläche U V W X AA AB U ist ein mindestens 2,5 m hohes bepflanzbares Lärmschutzsystem oder eine mindestens 2,5 m hohe vegetative Lärmschutzwand zu errichten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Lärmschutzeinrichtung darf für den Eingangsbereich zur Öffentlichen Spielanlage unterbrochen werden,

31. Innerhalb der Fläche AA X Y Z AA ist die Errichtung einer eingeschossigen, mit der Zweckbestimmung der Öffentlichen Spielanlage vereinbaren bauliche Anlage zulässig.

32. Die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger bzw. des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belastenden Flächen A, B, P, G und R dürfen soweit sie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden,

33. Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA4, WA18 und WA19 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind private Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Spielplätzen zugunsten der nachstehend aufgeführten Grundstücke: Die Gemeinschaftsanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugunsten der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3, die Gemeinschaftsanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA4 zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA4, die Gemeinschaftsanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA18 zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA18 und die Gemeinschaftsanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA19 zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA19. Innerhalb der Gemeinschaftsanlagen sind Einfriedungen unzulässig.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

34. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' ist auch eine Nutzung für außerschulische Spielzwecke, auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule, Jugendzentrum / Kinderclubhaus, Sportplatz und Sporthalle' ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

35. Entlang der Waltersdorfer Chaussee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w res nach DIN 4109. Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB in Wohnungen und von mindestens 40 dB in Büroräumen aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

36. Entlang der Schönefelder Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich de Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

37. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA15 und WA18 dürfen durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, die festgesetzten Grundflächen überschritten werden, und zwar:

    Im WA2 um 70 vom Hundert,
    im WA15 um 60 vom Hundert und
    im WA18 um 80 vom Hundert.

    Die textliche Festsetzung Nr. 10 bleibt unberührt.

38. 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 (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

39. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AE und AF ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

40. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

41. 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:

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 13, 14, 15, 16, 19 und 30 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 30.09.1994 empfohlen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin