

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Im Mischgebiet sind auf der Fläche ABCDA die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet außerhalb der Fläche ABCDA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung zulässig.
6. Für die Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude sind in halboffener Bauweise bei einseitigem Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze zu errichten.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen die angegebenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
8. Für die baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Veranden und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
9. An die Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- darf bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte- sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
12. Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden auf der Fläche ABCDA Fenster und Lüftungsöffnungen zur Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – nicht zulässig.

Dies gilt nicht in Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung.

13. Im Mischgebiet ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft – in der Fassung vom 24. Juli 2002 (GVBl. S. 509) nicht zulässig:
 - Nr. 2.3 Krebserzeugende Stoffe,
 - Nr. 3.1.4 Klasse I und II, staubförmige anorganische Stoffe,
 - Nr. 3.1.6 Klasse I, dampf- und gasförmige anorganische Stoffe.
14. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte- sowie in den öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
16. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-, einem Fahrrecht zugunsten des betriebsnotwendigen Lieferverkehrs der Kindertagesstätte und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte- zu belasten.
17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.