

## **Textliche Festsetzungen**

TF 1 Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

TF 2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

TF 3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

TF 4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

TF 5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Müll- und Wertstoffbehälter im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, nur innerhalb der Fläche A zulässig.

TF 6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

TF 7 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig.

TF 8 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch geeignete, ggf. besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

TF 9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten, die ausgewachsen eine Höhe von mindestens 200 cm erreichen, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 10 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 11 Im Allgemeinen Wohngebiet 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 unzulässig.

#### Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird für die Heckenpflanzungen die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 empfohlen.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird für die Dachbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.
4. 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.