

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und Spielhallen unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet darf der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage 30 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausschließlich durch die zulässige Stellplatzanlage und ihre Zufahrt bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen generell nicht zulässig. Oberirdische Behindertenstellplätze sind ausnahmsweise zulässig.
5. Die Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
6. Für die als nicht überbaubar gekennzeichneten Grundstücksflächen gilt - mit Ausnahme der erforderlichen Wege und zulässigen Nebenanlagen - Pflanzbindung.
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer mit ortsüblicher Dachdeckung zulässig. Die Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten.
9. Als Material für Fassadenverkleidungen sind Kunststoffe, Aluminium und Sichtbeton unzulässig, ebenso die Verwendung von Tropenholz.
10. In den ausgewiesenen Baufeldern sind mehrgeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser mit Fassadenlängen bis max. 16 m zulässig.
11. Die Überschreitung der Baulinie nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO durch Gebäudeteile wie Terrassen, Hauseingänge, Erker und Balkone ist nur dann zulässig, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
12. Das Niederschlagswasser aus Dachabflußrinnen ist über Drainagen in die Kanalisation abzuleiten.
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten, Vitrienen und Ankündigungsmittel jeglicher Art unzulässig.
14. Die Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet darf 11 m Traufhöhe nicht überschreiten.
15. Bei Bodenarbeiten ist das für Bodendenkmalpflege zuständige Amt rechtzeitig zu unterrichten und zu beteiligen.
16. Saumpflanzungen zur Schaffung der Übergänge zum Teltower Landschaftsufer und zum Gartendenkmal (Villen-Park) ist als dichte, gestufte Pflanzung gemäß Pflanzliste herzustellen.
17. Die Bepflanzung im Baubereich hat sich den vorhandenen Strukturen des Gartendenkmals (Villen-Park) anzupassen.