

Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ – Grobkonzept Vorentwurf –

TEIL B – Text

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

1.1 Gewerbegebiete

[§ 7 BauNVO]

Unzulässig sind:

- Lagerplätze gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

Auf Flächen, die mehr als 150 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Dreilindener Weges (Planstraße A) entfernt sind, sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO]

- 2.1 Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschreiten.

3. Bauweise

[ist entfallen]

4. Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]

- 4.1 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

[§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO; § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO]

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

[ist entfallen]

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
[ist entfallen]

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

– Festsetzungen 8.1 sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu aktualisieren –

8.1 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987

8.1.1 Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Gebiet ~~MI (Nutzung Wohnung)~~ GE muß mindestens 27 dB betragen.

8.1.2 Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Gebiet ~~MK (Nutzung Wohnung und Einzelbüros)~~ GE muß mindestens 31 dB betragen.

8.1.3 Auf der für passiven Schallschutz gekennzeichneten Fläche im ~~GE~~ GE sind zur Autobahn ausgerichtete Betriebswohnungen unzulässig.

Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite auf der für passiven Schallschutz gekennzeichneten Fläche muß für

- Einzelbüros –mindestens 48 dB
 - Büros (mehrere Personen) –mindestens 43 dB
 - Großraumbüros –mindestens 38 dB
- betragen.

8.1.4 Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das ~~SO~~ GE muß für

- Einzelbüros (wissenschaftl. Arbeitsräume) –mindestens 47 dB
 - Büros (mehrere Personen) –mindestens 42 dB
 - Großraumbüros –mindestens 37 dB
- betragen.

9. Verkehrsflächen
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

9.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

9.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten [wird ergänzt] ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

B Grünordnerische Festsetzungen

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

10.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster)

ter, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

– Festsetzungen 11 sind im weiteren Verfahren zu vervollständigen –

11.1 Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 11.3 bis 11.4 sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

11.2 Pflanzqualität (wird im weiteren Verfahren überprüft und aktualisiert)

11.3 Im Gewerbegebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

11.4 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35% der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.

12 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

– Festsetzungen 12 sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu aktualisieren –

12.1 Auf den festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten.
Auf der Fläche A ist der Vegetationsbestand zu erhalten.
Auf der Fläche B ist der Kiefernaltbestand zu erhalten und zu einem Kiefern-Eichenmischwald weiterzuentwickeln.

C Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO]

13 Gebäudehöhen

13.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der öffentlichen Erschließungsfläche nicht überschreiten:

II = max. 9,0 m

III = max. 12,5 m

14 Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,00 m - gemessen ab der Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,50 m. Sie sind dauerhaft einzugrün.

15 Werbeanlagen

– Festsetzungen 15 sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu aktualisieren –

- 15.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.
- 15.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

D Sonstiges

16. Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“

III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

– im weiteren Verfahren zu ergänzen –

IV. PFLANZENLISTE

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke

Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich zu den genannten Gehölzarten können auf 20 % der Pflanzflächen auch andere Gehölzarten eingesetzt werden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).