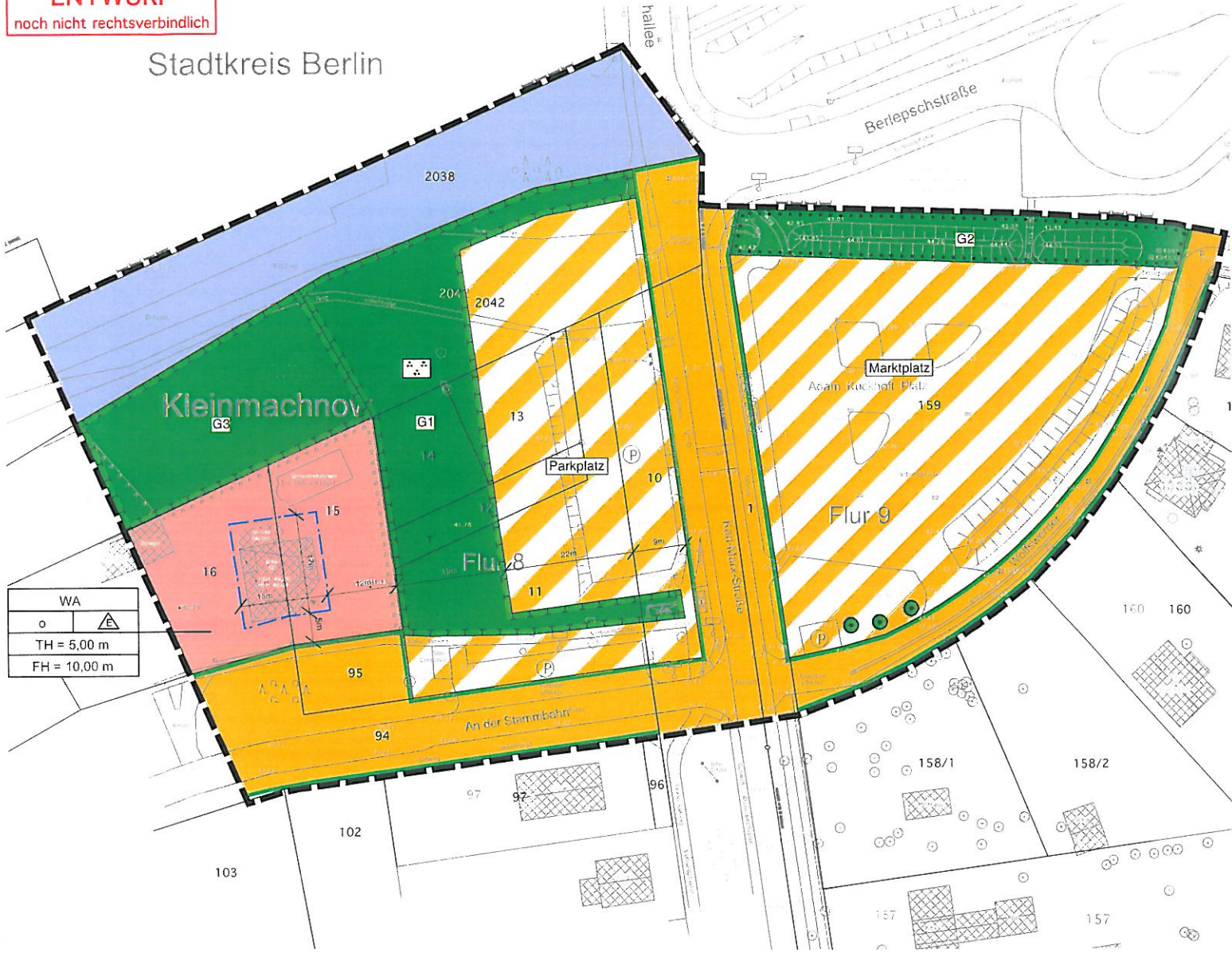


Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn"

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Stadtkreis Berlin



Teil A - Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
	Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Traufhöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
	Hohenbezugspunkt, Höhe über NNH (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Parkanlage
Schutz, Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (siehe Anhang A der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Nachrichtliche Übernahmen	
	Fläche für Bahnanlagen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Plangrundlage	
	Gebäude
	Carport/Überdachung
	Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)
Für das Baugrundstück An der Stammbahn 7/9 (Flur 8, Flurstücke 15, 16) wird eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, von 200 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.
Ortstele Sendeanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) sowie Antennenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und die Höhe ortstele Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) sowie Antennenanlagen beziehen sich auf den auf dem Grundstück eingemessenen Höhenpunkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.
1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
Sofort die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder ein der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
Sofort die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder ein der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

1.4 Größe der Baugrundstücke

1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 qm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.5.1 Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
1.5.2 Auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind auch Fahrgastunterstände für den öffentlichen Personennahverkehr, Fahrradabstellanlagen, Rad- und Gehwege sowie Bepflanzungen zulässig.

1.6 Versiegelung

1.6.1 Auf dem Baugrundstück An der Stammbahn 7/9 (Flur 8, Flurstücke 15, 16) sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche G1 ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.2 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.3 Die vorhandene Bepflanzung innerhalb der Grünfläche G2 ist zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 ist eine Gedenkstätte für die Mauerpferde sowie die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.4 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche G3 ist zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.5 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Personenkraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Pflanzliste (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 9 BbgBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.
Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
2.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung muss an mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 50° betragen. Gegenüberliegende Seiten des Daches müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

2.1.3 Dachaufbauten
Die Gesamtbreite von Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 30 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden. Die Dachfläche hat die Gaube seitlich zu umschließen. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First besitzen, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.
Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

2.1.4 Dachdeckungen
Dachdeckungen sind in Form von Tondachziegeln und Befondachsteinen mit rotem oder braunem Grundton zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten gemäß TF 2.1.3 sowie für Garagen und Nebenanlagen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m - gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstücks-einfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Die Festsetzung gilt nicht für die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Marktplatz" und "Parkplatz".

3 Pflanzliste

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Aesculus carnea (Purpurkastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rothorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweissel)
Pyrus pyrastris (Wildbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia phillyloides (Sommerlinde)

Sträucher

Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rothorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Eunymus europaea (Pfaffenröhchen)
Fraxinus alnus (Faulbaum)
Hippophae rhamnoides (Sandorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera penicillata (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa eglensis (Stachelbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Gem. Flieder)
Taxus baccata (Gem. Eibe)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Bahnanlagen

Bei der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teilfläche des Grundstücks Flur 8, Flurstück 2038 handelt es sich um eine gewidmete Bahnfläche. Es handelt sich um die zur Zeit stillgelegte Trasse der "Potsdamer Stammbahn". Für diese Flächen besteht ein öffentlich-rechtlicher Planungs- und Nutzungsvorbehalt. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen wird nachträglich in die Planzeichnung übernommen.

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es gilt die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Wasser und Abwasserzweckverband

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied im Wasser und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Tellow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Tellow“.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14) S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.3.2010

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 15.10.2009 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 14/2009 vom 27.10.2009 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 1/20 vom 20.10.2009 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2009 bestehend Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 20.10.2009 bis einschließlich 20.10.2009 während folgender Zeiten

Mo., Mi. und Do. 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr,
Di. 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr und
Fr. 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 14:00 Uhr

im Fachbereich Bauen/Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Galere), 14532 Kleinmachnow öffentlich auslegen

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn", bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen am 20.10.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn", bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen wird hermit ausgeteilt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer nach den Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 1/20 vom 20.10.2009 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 241 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 20.10.2009 in Kraft getreten

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn"

Planungsstand: Entwurf, 23.09.2010

Auftraggeber:

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring-10
14533 Kleinmachnow

Auftragnehmer:

Plan-Faktor
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Bearbeiter: Grüters/Rudolf

Datum: 10.08.2010

Maßstab 1:1.000

