

Bebauungsplan KLM-BP-044

„Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

Stand 23.11.2015 (Entwurf)

Festsetzungen in Teil A - Planzeichnung

- Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)
- Öffentliche Grünfläche
- Regenwasserrückhaltebecken
- Kinderspielplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Flächen zur Entwässerung

Teil B - Textliche Festsetzungen

A. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

TF 1 ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DAS SONDERGEBIET „WOCHENENDHAUSGEBIET“

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dient der gemeindenahen Erholung ohne qualifizierte Erschließung. In Bestandsgebäuden kann nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse ausnahmsweise auch das dauernde Wohnen zugelassen werden.

- 1.1 Regelmäßig zulässig sind:
Wochenendhäuser mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 30 m² und einer Geschossfläche (GF) von ebenfalls höchstens 30 m².
 Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 1.2 Ausnahmsweise können auf geeignetem Baugrund und bei Nachweis ausreichender Entwässerung zugelassen werden:
Wochenendhäuser mit höchstens 60 m² Grundfläche (GR) und höchstens 60 m² Geschossfläche (GF).
 Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.3 Auf den Grundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11

Flurstück/-e	Straße/Hausnummer
387	Brunnenweg 1
385	Brunnenweg 5
364	Brunnenweg 18
377/451/453	Brunnenweg 19
366/367	Brunnenweg 22
354/355	Ringweg 3
343	Ringweg 15
332	Ringweg 16
337	Ringweg 26
300/451/453	Ringweg 26 a
399	Ringweg 33
405	Kanalweg 1
409	Kanalweg 2
414	Kanalweg 5
413	Kurzer Weg 1

ist ausnahmsweise das dauernde Wohnen zulässig; die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,13. Für Grundstücke > 800 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von 105 m² festgesetzt. Die zulässige GRZ 0,13 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,26 überschritten werden.

- 1.4 Stellplätze sind nur auf den Grundstücken zulässig. Nur auf den in Textlicher Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.
- 1.5 Unterkellerungen sind unzulässig.
- 1.6 Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.7 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen im festgesetzten Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO_{Woch}) und die Erteilung von Ausnahmen wird ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage: § 10 BauNVO 1990 (Art der Nutzung), §§ 16 ff. BauNVO 1990 (Maß der baulichen Nutzung), § 12 Abs. 6 BauNVO 1990 (Stellplätze und Garagen), § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO 1990 (Unterkellerung), § 16 Abs. 6 BauNVO (Terrassen), § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1990 (Mobilfunkanlagen))

TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab der in der Tabelle D. Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:
Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem Vollgeschoss: 4,00 m.
Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss: 7,50 m.
- 2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

TF 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf den in Textlicher Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 2 BauNVO 1990)

TF 4 MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 4.1 Straßen und Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur mit wassergebundener Befestigung oder mit nicht verfugter Pflasterung versehen werden. Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig.
- 4.2 Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- 4.3 Das Niederschlagswasser im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist in den Gräben des Entwässerungssystems, das in Teil A – Planzeichnung dargestellt ist, oder in Drainagerohren zu sammeln und in den Teltowkanal abzuleiten, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden kann.¹
- 4.4 Ist eine öffentliche Einrichtung der Schmutzwasserbeseitigung nicht hergestellt, so ist die Ableitung von Abwasser - mit Ausnahme von Niederschlagswasser - nur mittels abflussloser Sammelgruben zulässig.
- 4.5 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Vorhandene Bäume mit einem StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, sind anzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 4.1- 4.4), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (TF 4.5))

TF 5 FLÄCHEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Entlang des in Teil A – Planzeichnung dargestellten Verlaufs des Entwässerungssystems sind zur Wiederherstellung der Niederschlagswasserableitung in der Gartensiedlung Abgrabungen bis zu 1,0 m Tiefe und bis zu 1,5 m Breite und deren Befestigung mit Baustoffen zulässig.

¹ *siehe auch:* Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung

Ausnahmsweise kann die Entwässerung durch das Einbringen von Drainagerohren zugelassen werden, sofern deren Eignung zur Entwässerung im System nachgewiesen wird. Unter Straßenverkehrsflächen sind Verrohrungen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 6 MINDESTGRÖSZE DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKE

Wochenendhäuser dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die pro Wochenendhaus eine Mindestgröße von 600 m² haben.

Diese Mindestgröße gilt nicht für die Grundstücke Kanalweg 3 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstück 406), Ringweg 6 (Flst. 327), Ringweg 25 (Flst. 338 Ringweg 29 (Flst. 401/1) und Ringweg 29 a (Flst. 401/2). Für diese Grundstücke gilt Ihre tatsächliche Größe als Mindestgröße pro Wochenendhaus.²

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

TF 7 SONSTIGE

7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

TF 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

7.2 Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und wegeseitig 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Straßen- oder Wegeflächen grenzen, darf die Höhe aller straßen- und wegeseitigen Einfriedungen 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.

7.3 Seitlich ab der vorderen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.

7.4 Sichtschutzanlagen auf den Grundstücken sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen bis zu 3,0 m Länge und 2,20 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

² Für diese Grundstücke wird die tatsächliche Größe (< 600 m²) als Mindestgröße festgesetzt.

C. GRUNDSTÜCKSLISTE mit Höhenbezugspunkten und Kenntlichmachung von Wohnberechtigung

1	2	3	4
Adresse	Größe (in m ²) ³	Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	Dauerwohnen ⁴
Brunnenweg 1	637	33,55	X
Brunnenweg 2	801	33,53	
Brunnenweg 3	727	33,40	
Brunnenweg 4	718	33,41	
Brunnenweg 5	736	33,32	X
Brunnenweg 6	751	33,31	
Brunnenweg 7	725	33,25	
Brunnenweg 8	773	33,10	
Brunnenweg 9	703	33,20	
Brunnenweg 10	771	33,41	
Brunnenweg 11	713	33,32	
Brunnenweg 12	791	33,34	
Brunnenweg 13	693	33,53	
Brunnenweg 14	777	33,44	
Brunnenweg 15	692	33,57	
Brunnenweg 16	757	33,04	
Brunnenweg 17	713	33,73	
Brunnenweg 18	765	33,94	X
Brunnenweg 19	723	34,23	X
Brunnenweg 20	742	34,46	
Brunnenweg 21	762	34,83	
Brunnenweg 22	807	36,64	X
Brunnenweg 24	647	36,16	
Erlenweg 83	750	38,13	
Erlenweg 85	792	38,09	
Erlenweg 87	792	37,53	
Erlenweg 89	1.000	36,89	
Erlenweg 91	755	36,95	
Erlenweg, Flurstück 454	699	36,90	
Erlenweg, Flurstück 452	827	36,61	
Kanalweg 1	667	34,57	X
Kanalweg 2	724	34,81	X
Kanalweg 3	549	33,55	
Kanalweg 4	781	33,31	
Kanalweg 5	828	34,10	X
Kanalweg 6	641	35,65	
Kurzer Weg 1	858	35,75	X
Kurzer Weg 2	716	35,62	
Kurzer Weg 3	810	35,74	
Ringweg 1	1.737	34,03	
Ringweg 2	622	33,63	
Ringweg 3	725	33,92	X
Ringweg 4	931	34,85	
Ringweg 5	761	34,94	
Ringweg 6	410	35,09	
Ringweg 7	1.234	34,31	
Ringweg 8	780	34,77	
Ringweg 9	1.064	33,68	
Ringweg 10	858	34,51	
Ringweg 11	751	33,72	
Ringweg 12	757	34,24	

³ Grundstücke unterhalb der Mindestgröße sind hervorgehoben.

⁴ **Hinweis:** In Spalte 4 „Dauerwohnen“ sind diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, für die nach den der Gemeindeverwaltung bisher vorliegenden Akten dauerhaftes Wohnen bauordnungsrechtlich genehmigt ist (Stand 23.11.2015).

1	2	3	4
Adresse	Größe (in m ²) ³	Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	Dauerwohnen ⁴
Ringweg 13	737	33,60	
Ringweg 14	847	34,14	
Ringweg 15	741	34,00	X
Ringweg 16	841	34,22	X
Ringweg 17	753	34,27	
Ringweg 18	776	34,60	
Ringweg 19	780	34,82	
Ringweg 20	734	34,95	
Ringweg 21	963	35,01	
Ringweg 22	669	35,30	
Ringweg 23	769	35,61	
Ringweg 24	831	35,85	
Ringweg 25	568	34,90	
Ringweg 26	930	35,41	X
Ringweg 26a	1.035	36,52	X
Ringweg 27	981	35,74	
Ringweg 29	369	35,14	
Ringweg 29a	364	35,17	
Ringweg 30	879	35,23	
Ringweg 31	743	33,33	
Ringweg 32/34	1.480	33,66	
Ringweg 33	770	33,42	X
Ringweg 35	917	33,47	
Ringweg 36	821	33,21	
Ringweg 37	847	33,52	
Ringweg 38	840	34,13	
Ringweg 39	807	33,36	
Ringweg 40	962	33,60	
Ringweg 41	1.023	33,31	

D. Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme