

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
I. Textliche Festsetzungen A Planungsrechtliche Festsetzungen 1.0 Art der baulichen Nutzung	
1.1 Mischgebiete, § 6 BauNVO In Mischgebieten sind — Gartenbaubetriebe gemäß § 6(2)6 — Tankstellen gemäß § 6(2)7 — Vergnügungsstätten gemäß § 6(2)8 nicht zulässig	— entfällt — [Anmerkung: Mischgebiete (MI) werden mit dem Verfahren 006-c-3 nicht überplant.]
1.2 Kerngebiete, § 7 BauNVO In Kerngebieten sind — nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7(2)3 — Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7(2)5 — Vergnügungsstätten gemäß § 7(2)2 nicht zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7(3) 2 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen bis zu max. 50% der Bruttogeschossfläche zulässig.	— entfällt — [Anmerkung: Die bisherigen Kerngebiete (MK) werden in Gewerbegebiete (GE) geändert.]
1.3 Gewerbegebiet GE-1, § 8 BauNVO Im Gewerbegebiet 1 (GE-1) sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen werden: - Lagerplätze gemäß § 8 (2)1 — Tankstellen gemäß § 8 (2)3 — Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2)4 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3)3	1.1 Gewerbegebiete <u>Unzulässig sind:</u> - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO, - Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Ausnahmsweise zugelassen werden können: - Lagerplätze gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, - Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
1.4 Gewerbegebiet GE 2, § 8 BauNVO Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig: Ausdrücklich ausgeschlossen werden: — Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8(2)1 — Tankstellen gemäß § 8(2)3 — Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8(2)4 — Vergnügungsstätten gemäß § 8(3)3 1.5 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Führung eines Mode- und Dienstleistungszentrums mit Ausstellungs- und Messeeinrichtungen zulässig: Ausdrücklich ausgeschlossen werden: — Einkaufszentren gemäß § 11 (3)1 — Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3)2 — Großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 (3)3	– siehe oben, TF-Nr. 1.1 – – entfällt – [Anmerkung: Die bisherigen Sondergebiete (SO) werden in Gewerbegebiete (GE) geändert.]
2.0 Maß der baulichen Nutzung	
2.1 In allen Baugebieten darf unter Beachtung des § 19 (4) Satz 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschritten werden.	2.1 In <u>den Gewerbegebieten</u> darf <u>die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen</u> eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 <u>bzw. für das GE 1A von 0,3 nicht überschreiten.</u>
3.0 Bauweise	
3.1 Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gilt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die gekennzeichneten Gebäudefluchten in einer Bautiefe von 10,0 Metern:	– entfällt – [Anmerkung: keine Festsetzung der Bauweise]
3.2 Im Sondergebiet und in den GE 1 – Gebieten gilt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nur für die gekennzeichneten Gebäudefluchten an der Entwicklungsachse, in einer Bautiefe von 10,0 Metern:	– entfällt – [Anmerkung: keine Festsetzung der Bauweise]
3.0 Nebenanlagen	
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.	<u>3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – erst ab einem Mindestabstand</u>

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
	von <u>5,0 m</u> zur <u>Straßenbegrenzungslinie</u> zulässig. In den Gewerbe- bieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
4-2 Arbeits- und Lagerflächen im Freien sind unzulässig.	<u>3,2</u> Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.
4.0 Stellplätze und Garagen	
5-1 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders ausgewiesenen Stellplatz-Flächen unzulässig.	4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der auf den dafür besonders ausgewiesenen Stellplatz-Flächen unzulässig erst ab einem Mindest- abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Ge- werbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgara- gen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
6.0 Überbaubare Grundstücksfläche	
6-1 Zur Gliederung der Fassaden dürfen die Baulinien in den Oberge- schossen bis zu einem Meter überbaut werden. Rücksprünge sind im Verlauf der Baulinien oberhalb einer Traufenhöhe von 6,0 m über ma- ximal 25 % der Länge der bebauten Baulinie zulässig. Der einzelne Rücksprung darf eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten.	– entfällt – [Anmerkung: Baulinien sind nicht mehr vorgesehen. Baugrenzen erge- ben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen, vgl. Planzeichnung; Spielräume für evtl. geringfügige Überschreitungen einer Baugrenze bestimmen sich nach der BauNVO]
5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
7-1 Das Geh- und Fahrrecht der Planstraßen B und F ist zugunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Medienkabel festgesetzt.	5.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zuguns- ten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten. [Anmerkung: Frühere „Planstraße F“ jetzt „Fläche D“; GFL-Rechte sind im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.]
7-2 Das Geh- und Fahrrecht der Planstraße E ist zugunsten der Anlie- ger, das Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Medienkabel festgesetzt.	– entfällt –
6.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz	
8-1 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gem. VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Aus- gabe 1987	

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)												
8.1.1 Das resultierende Schalldämmmaß R'_w, res der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Gebiet MI (Nutzung Wohnung) 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) muß mindestens 31 dB betragen. 8.1.3 Auf der für passiven Schallschutz gekennzeichneten Fläche im GE 1 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 muß für — Einzelbüros (wissenschaftl. Arbeitsräume) — mindestens 47 dB — Büros (mehrere Personen) — mindestens 42 dB — Großraumbüros — mindestens 37 dB betragen.	6.1 In den Gewerbegebieten GE 1 - 5 und GE 1A sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“, Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden. <table><tr><td>GE 1</td><td>55 db/ 40 db</td></tr><tr><td>GE 1A</td><td>55 db/ 40 db</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>60 db/ 51 db</td></tr><tr><td>GE 3</td><td>60 db/ 44 db</td></tr><tr><td>GE 4</td><td>60 db/ 45 db</td></tr><tr><td>GE 5</td><td>56 db/ 40 db</td></tr></table> Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet. 6.2 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB A 115 müssen an der Baugrenze des GE 1 und GE 2 entlang des Dreiliner Weges, die der BAB A 115 zugewandten Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 db aufweisen (nach DIN 4109, Tabelle 8, Lärmpegelbereich LPB V). Von diesem Schalldämmmaß kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass an den Außenbauteilen ein niedriger Wert für den Lärmpegelbereich LPB vorliegt, als im Bebauungsplan (LPB V) angenommen.	GE 1	55 db/ 40 db	GE 1A	55 db/ 40 db	GE 2	60 db/ 51 db	GE 3	60 db/ 44 db	GE 4	60 db/ 45 db	GE 5	56 db/ 40 db
GE 1	55 db/ 40 db												
GE 1A	55 db/ 40 db												
GE 2	60 db/ 51 db												
GE 3	60 db/ 44 db												
GE 4	60 db/ 45 db												
GE 5	56 db/ 40 db												

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
7.0 Verkehrsflächen	
7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	
B Grünordnerische Festsetzungen 8.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
1.0 Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen, insbesondere für zur freien Landschaft exponierte Pflanzungen, hat die standörtliche Gegebenheiten und das Spektrum der Potentiell Natürlichen Vegetation zu berücksichtigen (§ 9 (1) 20 und 9 (4) 25b BauGB). Die zu verwendenden Gehölzarten sind: Bäume I.-Ordnung Betula pendula <u>Sand-Birke</u> Pinus sylvestris <u>Wald-Kiefer</u> Quercus petraea <u>Trauben-Eiche</u> Quercus robur <u>Stiel-Eiche</u> Tilia cordata <u>Winter-Linde</u> Bäume II.-Ordnung Acer campestre <u>Feld-Ahorn</u> Betula pendula <u>Sand-Birke</u> Crataegus laevigata <u>Rotdorn</u> Prunus avium <u>Vogelkirsche</u> Prunus padus <u>Traubenkirsche</u> Pyrus pyraister <u>Wildbirne</u> Sorbus aucuparia <u>Eberesche</u> Sträucher Corylus avellana <u>Hasel</u> Cornus sanguinea <u>Roter Hartriegel</u> Crataegus monogyna <u>Eingriffeliger Weißdorn</u> Lonicera periclymenum <u>Waldgeißblatt</u> Prunus spinosa <u>Schlehe</u>	
[Anmerkung: Diese bisherige Festsetzung wird als <u>III. Pflanzenliste</u> (Artenlisten I – III) ergänzt.]	

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

 (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
Rhamnus frangula Faulbaum Rosa canina Hundsrose Rosa verrucosa Feldrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	
1.1 Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme (3xv) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen (§ 9 (4) 25b BauGB).	[Anmerkung: Diese bisherige Festsetzung wird als <u>Hinweis</u> zur Pflanzliste übernommen und als Pflanzqualität angegeben: „ <u>Einzelbäume sind als Hochstämme (3xv) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.</u> “]
2.1 Pkw-Stellplätze, öffentliche und private Fuß- und Radwege, Plätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zu befestigen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß und Asphaltierungen sind unzulässig.	8.1 Auf den Baugrundstücken und auf der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen, Plätzen und sonstigen Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen sowie Flächen die der Erschließung, Anlieferung oder sportlichen Zwecken dienen ausgenommen.
2.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.	8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.
2.3 Das auf den Planstraßen A und D anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern. Zur Begrünung der Mulden ist staunässe- und tausalzverträglicher Landschaftsrasen (RSM 7.3.1) zu verwenden. Die Mischung enthält folgende Arten: (...)	8.3 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.
2.4 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft W 1 sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. (...)	– entfällt – [Anmerkung: Maßnahmen wurden bereits erbracht. Die Fläche W 1 ist in der Planzeichnung als „Wald“ festgesetzt.]
2.5 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur	– entfällt –

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft W 2 ist ein Kiefern-Eichenmischwald aufzubauen. (...)	[Anmerkung: Maßnahmen wurden bereits erbracht. Die Fläche W 2 ist in der Planzeichnung als „Wald“ festgesetzt.] 8.4 An den Fassaden bestehender Gebäude und an zu erhaltenden Bäumen sind 116 Nistkästen in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, bei Gebäuden günstigerweise unter einem Dachvorstand, anzubringen und dauerhaft zu erhalten. 8.5 An den Fassaden bestehender Gebäude sind in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, günstigerweise unter Dachvorständen, 20 künstliche Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 3.1 Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A ist in Ergänzung zum westlich angrenzenden Kiefernbestand ein Kiefern-Eichenmischwald zu pflanzen gemäß Festsetzung 2.5.	9.1 Auf der festgesetzten Fläche C für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in Ergänzung zum westlich angrenzenden Kiefernbestand ein Kiefern-Eichenmischwald gemäß III. Pflanzenliste (Artenlisten I und II) zu pflanzen. 9.2 Auf der festgesetzten Fläche F für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzbestand gemäß III. Pflanzenliste (Artenliste II) zu pflanzen. Dabei sind je 10 m² mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist anzurechnen
3.2 Die Öffentlichen Grünflächen sowie die daran angrenzenden Grundstückeflächen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB sind im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes anzulegen. Je 250 m ² Öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB außer Fläche A ist ein Baum gemäß Festsetzung 4.0 zu pflanzen.	9.3 Die öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der Flächen A, B, C und E im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes anzulegen. Auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb der mit A, B, C und E bezeichneten Flächen ist je 150 m² ein großkroniger Baum gemäß III. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
3.3 Auf der stillgelegten Siedlungsabfalldeponie Kleinmachnow ist eine öffentliche Grünfläche gem. eingereichter Rekultivierungsplanung laut „Abfallrechtlicher Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung gem. § 10a, Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 AbfG“ anzulegen.	– entfällt – [Anmerkung: Die Fläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches]
3.4 Im Misch-, Kern-, Gewerbe- und Sondergebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. (...)	9.4 In den Gewerbegebieten ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher gemäß III. Pflanzenliste (Artenlisten I bzw. II) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
3.5 Auf max. 20 % der Fläche nach Festsetzung 3.4 sowie max. 20 % der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a sind für Eingangsbereiche zu Gebäuden folgende Ausnahmen von der Artenliste gem. Festsetzung 1.0 zugelassen. Es werden vorgeschlagen: Bäume I. Ordnung (...) Sträucher (...) sowie (...) Die genannten Ausnahmen gelten nicht für Flächen mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25a BauGB.	– entfällt –
3.6 Entlang der Planstraßen A und D sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Reihen großkroniger Bäume zu pflanzen. Folgende Arten stehen zur Auswahl: (...) Die Bäume sind in durchgehenden Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite mit einem maximalen Abstand untereinander von 12 m zu pflanzen. Grundstückszufahrten haben dieses Raster zu berücksichtigen, Verschiebungen vom Baumstandorten sind zulässig. Straßenbegleitendes Grün innerhalb der Verkehrsflächen ist als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Bei Ansaat ist trockenheits- und salzverträglicher Landschaftsrasen entsprechend d. Regelsaatgutmischung (RMS 7.2.1) zu verwenden. Die Mischung enthält folgende Arten: (...)	9.5 Entlang der Planstraße F sind großkronige Bäume gemäß III. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Bäume sind in durchgehenden Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite bzw. in Form von Pflanzflächen mit einer Mindestgröße 1,5 m x 2,5 m, die gegen Überfahren geschützt sein müssen, mit einem maximalen Abstand untereinander von 12,0 m zu pflanzen. Grundstückszufahrten haben dieses Raster zu berücksichtigen. Verschiebungen von Baumstandorten sind zulässig.

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen
 (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
3.7 Je 4 sichtbare Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen können auf die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen gem. Festsetzung 3.4 angerechnet werden. Von den PKW-Stellflächen abfließendes Niederschlagswasser ist auf bewachsenen Bodenschichten des Grundstückes zu versickern. Parkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Grünstreifen zu untergliedern. Für die Bepflanzung stehen die Arten gem. Festsetzung 3.6 zur Auswahl. 3.8 In der Allee Stahnsdorfer Damm ist der fehlende Baumbestand durch Pflanzungen von Platanen (Platanus x acerifolia) gem. zeichnerischer Festsetzung zu ergänzen. 3.9 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster gras- und Staudenvegetation zu verwenden (z.B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen). Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach) können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100m² zu begrünende Dachfläche drei Bäume zusätzlich zu den sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden 3.10 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend der Festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume hat die Substratschicht eine Stärke von mindestens 1,5 m aufzuweisen (§9(1)20 und §9(1)25a BauGB). 3.14 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden	9.6 Je <u>angefangener</u> 4 sichtbarer Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß III. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen können auf die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen gem. Festsetzung 9.4 angerechnet werden. -nicht erforderlich- 9.7 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. 9.8 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend der Festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu erhalten. 9.9 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)		B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
den oder rankenden Pflanzen zu begrünen (§9(1)25a BauGB). Zur Begrünung der Fassaden und der Fassadenteile stehen folgende Arten zur Auswahl: (...)		oder rankenden Pflanzen gemäß <u>III. Pflanzenliste (Artenliste III)</u> zu begrünen.
10.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
4-1 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. Abgehende Altbäume sind durch die Pflanzung von Trauben-Eiche (Quercus petraea) zu ersetzen. Sich ansiedelnde Kiefern (Pinus sylvestris) und Birken (Betula pendula) sind zu belassen, Späte Traubenkirische (Prunus serotina) ist aus dem Bestand zu entfernen. Die Anlage eines Weges bis zu 1 m Breite ist unter Erhalt des Baumbestandes zulässig Auf den Flächen C und D ist der Vegetationsbestand der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (§ 9 (1) 25b BauGB)		<u>10.1</u> Auf den öffentlichen Grünfläche, Fläche C sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <u>A, B, E und G</u> , ist der Vegetationsbestand zu erhalten.
4-2 Die vorhandene Vegetation innerhalb der Baufenster sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu erhalten.		<u>10.2</u> Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation gelten die Regelungen der kommunalen Gehölzsatzung.
C Gestalterische Festsetzungen		
1.0 Geltungsbereich		
1.1 Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfasst – soweit nicht anders vermerkt – den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfes		– entfällt –
2.0 Materialien		
2.1 Die Fassaden der Bebauung am Stahnsdorfer Damm sind bis zu einer Bautiefe von ca. 40,0 Metern mit gebrannten unglasierten Klinkern in tiefen-irdenen Farbtönen – blautrot bis rotbraun – zu ver-		– entfällt –

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997) B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)	
blenden.	
3.0 Dachformen	
3.1 Soweit am Stahnsdorfer Damm-Dächer mit einer Neigung von mehr als 30° gebaut werden, sind diese mit dunkelroten Dachpfannen einzudecken. Solaranlagen auf den Dachflächen, die zum Stahnsdorfer Damm ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.	– entfällt –
3.2 Der obere Abschluß der Gebäude ist als gegliederte Dachlandschaft zu gestalten. Z.B. Penthäuser, Staffelgeschosse, Technische Aufbauten.	– entfällt –
11.0 Gebäudehöhen	
4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über öffentliche Erschließungsfläche nicht über- oder unterschreiten: II = max. 9,0 m III = max. 12,5 m IV = max. 16,0 m III (zwingend) = max. 12,5 m, min. 10,0 m IV (zwingend) = max. 16,0 m, min. 13,5 m V (zwingend) = max. 19,5 m, min. 17,0 m	11.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der nächstgelegenen festgesetzten Geländeöhe nicht überschreiten: II = max. 9,0 m III = max. 12,5 m Bei mehreren Bezugspunkten gilt der Mittelwert. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
4.2 Die Firsthöhen von geneigten Dächern, Penthäuser und sonstige Dachaufbauten – mit Ausnahme von notwendigen technischen Einrichtungen wie Kamine oder Lüftungsanlagen – dürfen die unter 4.1 genannten maximalen Traufhöhen um höchstens 5,0 m überragen.	11.2 Die Firsthöhen von geneigten Dächern und sonstigen Dachaufbauten – mit Ausnahme von notwendigen technischen Einrichtungen wie Lüftungsanlagen u.ä. – dürfen die unter 11.1 genannten max. Traufhöhen um höchstens 5,0 m überragen.
12.0 Einfriedungen	
5.1 Hohe Einfriedungen – über 0,50 m bis max. 2,0 m – sind nur im Bereich des Gewerbegebietes 1 in zwingend betriebsbedingtem Umfang zulässig. Sie sind dauerhaft einzugrünen.	12.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m. Einfriedungen sind dauerhaft einzugrünen.
5.2 Niedrige Einfriedungen – bis 0,50 m Höhe sind nur für notwendige Abgrenzungen und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zulässig.	– entfällt –

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)		B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
sig:		
5.3 In den privaten Grünflächen an der Entwicklungsachse und an der Grünachse sind Einfriedungen unzulässig.		– entfällt –
13.0 Werbeanlagen		
6.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.		13.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.
6.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.		13.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
6.3 Am Stahnsdorfer Damm sind Werbeanlagen nur bis zu einem Meter oberhalb der Decke über dem Erdgeschoß zulässig.		13.3 In den Gewerbegebieten sind nur freistehende Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6.4 Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 115 anspricht, ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9(8) FStrG.		13.4 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie dürfen nur Firmenlogos und Schriftzüge zum Firmennamen enthalten.
7.0 Standplätze für Abfallbehälter		– entfällt –
7.1 Freistehende Standplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.		– siehe oben, TF-Nr. 3.1 –
8.0 Verkehrsflächen		
8.1 Die dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt auf der Grundlage der Pläne, Schnitte und Festsetzungen in Textform im Zuge des Ausbaues.		– siehe oben, TF-Nr. 7.1 –
D Sonstige Festsetzungen		
14.0 Aufhebung von Festsetzungen		
		14.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 (1) und (4) BauGB bezeichneten Art enthalten, außer

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997) B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)	
	Kraft.
III. Nachrichtliche Übernahmen 1.0 "Siedlungsabfalldeponie Kleinmachnow" Abfallrechtliche Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung gem. § 10 A Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 ABFG Hinweis: Das Gelände der ehemaligen Mülldeponie wird zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet und ist Teil des Grünsystems innerhalb des Bebauungsplanes und darüber hinaus. Die Festlegung der Genehmigungungsplanung zum Sicherungskonzept zur Sanierung und Rekultivierung der Mülldeponie werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt.	
IV. Hinweise ohne Normcharakter 1.0 Grünordnung 1.1 Die Anlage von Vegetationsflächen hat im Misch-Kern-, Gewerbe- und Sondergebiet eine Vegetationsperiode nach Erstellung des Rohbaus von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu erfolgen, im Bereich der Öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsflächen jeweils spätestens 2 Pflanzperioden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b-BauGB). 1.2 Über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus ist eine allseitige Erweiterung des Arbeitsraumes um höchstens 5 m, entlang des Stahnsdorfer Dammes um höchstens 3 m, zulässig: — Einzelbäume mit einem Stammumfang (StU) ≥ 30 cm (gemessen in 1,30 m vom Erdboden) außerhalb der tatsächlichen Überbauung inklusive des definierten Arbeitsraumes sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 von ober- und unterirdisch Schädigungen durch die Bauarbeiten zu schützen. Der diesbezügliche Nachweis erfolgt auf der Grundlage eines maßstäblichen Lageplanes des Grundstückes mit eingetragenen Baumbestand mit STU ≥ 30 cm (§ 9 (1) 25b-BauGB).	
	– entfällt –
	– entfällt –

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
2.0 Gestaltung	
2.1 Die Räume hinter den Fassaden zur Entwicklungsachse sind le- bendig zu nutzen. Lagerräume und nur sporadisch genutzte Räume sind hier nicht zulässig.	– entfällt –
2.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind soweit möglich in- nerhalb der Gebäude unterzubringen.	
2.3 Leuchten mit rein-weißem Licht (z.B. Quecksilberdampf- Hochdrucklampen, HQL) sind nicht zulässig. Es sind nur Leuchten mit einem Lichtspektrum von mindestens 500-NM zulässig.	
2.4 Von künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der BAB-A 115 stören.	
II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB	
	- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntma- chung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gülti- gen 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 Stellplatzabläsesatzung 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 Ab- wasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Sat- zung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“. - Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III
III. Pflanzenliste	

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)
	Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.6 und 9.9 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.
	Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)* <i>botanischer Name</i> <i>deutscher Name</i> Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Pinus sylvestris Waldkiefer Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde Acer campestre Feldahorn Betula pendula Sandbirke Carpinus betulus Hainbuche Crataegus monogyna Weißdorn Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyraster Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche * Mindestqualität: HSt., 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18/20
	Artenliste II: Gehölze (Sträucher)* <i>botanischer Name</i> <i>deutscher Name</i> Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Euonymus europaea Europäisch. Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Rosa corymbifera Heckenrose Viburnum opulus Gemeiner Schneeball * Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B., 80–100 cm hoch.

Gegenüberstellung Teil B - Textliche Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	B-Plan 006-c-3, Entwurf (Stand: 04.07.2016)														
	Artenliste III: Fassadenbegrünung <table><tr><td><i>botanischer Name</i></td><td><i>deutscher Name</i></td></tr><tr><td><i>Clematis vitalba</i></td><td>Gemeine Waldrebe</td></tr><tr><td><i>Hedera helix</i></td><td>Gemeiner Efeu*</td></tr><tr><td><i>Hydrangea petiolaris</i></td><td>Kletter-Hortensie</td></tr><tr><td><i>Lonicera caprifolium</i></td><td>Echtes Geißblatt</td></tr><tr><td><i>Parthenocissus quinquefolia</i></td><td>Wilder Wein*</td></tr><tr><td><i>Wisteria sinensis</i></td><td>Glyzine (Blauregen)</td></tr></table> Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm * an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich	<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>	<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu*	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein*	<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine (Blauregen)
<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>														
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe														
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu*														
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie														
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt														
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein*														
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine (Blauregen)														