

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“

(Textbebauungsplan)

Stand: 01.06.2017
(Satzungsbeschluss)

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Geltungsbereich	4
2.1	Denkmalschutz	5
2.2	Wasserschutzgebiet.....	6
3.	Landes- und Regionalplanung	6
4.	Inhalt der Änderungen.....	7
4.1	Einfriedungen.....	7
4.2	Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf acht Baugrundstücken / Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) für die Grundstücke Schleusenweg.60 und 64.....	8
4.3	Änderung des Titels der textlichen Festsetzung Nr. 3 (als Hinweis).....	10
5.	Begründung der Änderungen.....	10
5.1	Einfriedungen.....	10
5.2	Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf acht Baugrundstücken	11
5.3	Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) für die Grundstücke Schleusenweg 60 und 64.....	13
6.	Planungsrecht.....	14
7.	Verfahren.....	14
7.1	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.....	14
7.2	2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“	14
Anlage 1	Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“	16
Anlage 2	Änderungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan-Entwurfes	17
Anlage 3	Rechtskräftiger Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung (ohne Maßstab).....	18
Anlage 4	Legende zum rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung	20
Anlage 5	Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 in der Fassung der 1. Änderung.....	21
Anlage 6	Geänderte Festsetzungen.....	26

Begründung

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 12.11.2015 (DS-Nr. 112/15) beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung in Teilbereichen zeichnerisch sowie textlich zu ändern.

Dem Beratungsergebnis der Sitzung des Bauausschusses vom 31.08.2015 folgend, in welchem mit dem Informationspapier „INFO 005/15“ über Änderungsbedarf im B-Plan hinsichtlich Einfriedungen vorinformiert wurde, ist nun ein Änderungsverfahren eingeleitet.

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 4.8 und Nr. 4.9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind derzeit allseitig nur Einfriedungen bis max. 1,30 m Höhe als offene Zäune oder Hecken zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist jetzt, wie in dem Informationspapier „INFO 005/15“ dargestellt, eine Neuorientierung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig (s. Punkt 4.1).

Darüber hinaus soll im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung, nach der einige Grundstücke ausschließlich mit Doppelhäusern bebaubar sind, für acht Grundstücke dahingehend geändert werden, dass ebenfalls Einzelhäuser zulässig sein sollen. Es handelt sich um die Grundstücke:

Heidefeld 11	Flur 6	Flurstück 65,
Heidereiterweg 15	Flur 5	Flurstück 110,
Lupinenschlag 16	Flur 5	Flurstück 109,
Märkische Heide 17	Flur 5	Flurstück 62,
Grasweg 46	Flur 4	Flurstück 270,
Grasweg 48	Flur 4	Flurstück 271,
Schleusenweg 60	Flur 6	Flurstücke 3 und 129/4,
Schleusenweg 64	Flur 6	Flurstücke 130/4 und 5.

Für die v. g. Baugrundstücke wird im Zusammenhang mit der geplanten Änderung eine Mindestgrundstücksgröße sowohl für eine Bebauung mit Einzelhäusern, als auch für eine Bebauung mit Doppelhaushälften durch textliche Festsetzungen vorgegeben (Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 durch TF-Nr. 3.4).

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung ist ebenfalls eine Erweiterung der Knotenlinie (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) erforderlich; sie soll neben den Flurstücken 129/4 und 130/4 nun ebenfalls die Flurstücke 3 und 5 der Flur 6 umfassen (Grundstücke Schleusenweg 60 und 64).

Für die Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6 (Schleusenweg 60 und 64) soll künftig als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, bei Baugrundstücken > 700 m² für eine Doppelhaushälfte ausnahmsweise eine Grundfläche von maximal 140 m² zulässig sein (Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1).

Diese v. g. Änderungen des Bebauungsplanes dienen der notwendigen Anpassung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Grundstücksteilungen, wie sie bei der bisher festgesetzten Bauweise mit einer Doppelhausbebauung zwingend festgesetzt sind, können unterbleiben; eine geringere Bodenversiegelung kann erreicht werden.

Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ trat mit Bekanntmachung am 26.02.2010 in Kraft (Amtsblätter für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2010 v. 26.02.2010 und Nr. 03/2010 v. 31.03.2010). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Grundstück Sperberfeld 7 betreffend, trat mit Bekanntmachung am 27.02.2015 in Kraft (Amtsblatt Nr. 02/2015).

Die v. g. zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Zielsetzung erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ein harmonischeres Einfügen der künftig zulässigen Neubebauung auf den v. g. Grundstücken kann durch die geplanten Festsetzungen erreicht werden.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben auch für die aufgeführten Grundstücke weiterhin Bestand.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Textbebauungsplan) erarbeitet und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 6.1 „Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB“).

Mit der geplanten Änderung der Einfriedungen und der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auf acht Baugrundstücken gehen weder eine Änderung des städtebaulichen Leitgedankens des rechtswirksamen Bebauungsplanes, der städtebaulichen Kennziffern noch zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe einher. Auch wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die geplanten Änderungen begründet.

Die Grundzüge der Planung werden demzufolge nicht berührt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (**vgl. Anlage 1**) wird nördlich durch den Bannwald, östlich durch Waldflächen und das Gebiet des B-Planes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, südlich durch das Gebiet des B-Planes KLM-BP-016 „Hohe Kiefer“ sowie der Allgemeinen Förderschule Kleinmachnow und Waldflächen und westlich durch die Neubauernsiedlung (Außenbereich, § 35 BauGB) begrenzt.

Das gesamte Plangebiet KLM-BP-009-2 wird im Wesentlichen von den Straßen Märkische Heide im Westen und Norden, Heidereiterweg im Osten und Heidefeld im Süden begrenzt

und befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1 km Entfernung in östlicher Richtung.

Innerhalb des v. g. Geltungsbereiches sind neben textlichen Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich betreffen, Änderungen auf folgenden Baugrundstücken vorgesehen (**Änderungsbereiche vgl. Anlage 2**):

Flur 6, Flurstück 65	Grundstück „Heidefeld 11“,
Flur 5, Flurstück 110	Grundstück „Heidereiterweg 15“,
Flur 5, Flurstück 109	Grundstück „Lupinenschlag 16“,
Flur 5, Flurstück 62	Grundstück „Märkische Heide 17“,
Flur 4, Flurstück 270	Grundstück „Grasweg 46“,
Flur 4, Flurstück 271	Grundstück „Grasweg 48“,
Flur 6, Flurstücke 3 und 129/4	Grundstück „Schleusenweg 60“,
Flur 6, Flurstücke 130/4 und 5	Grundstück „Schleusenweg 64“.

Das Flurstück 65 der Flur 6, **Heidefeld 11**, umfasst eine Fläche von 1.376 m².

Das Flurstück 110 der Flur 5, **Heidereiterweg 15**, umfasst eine Fläche von 1.407 m².

Das Flurstück 109 der Flur 5, **Lupinenschlag 16**, umfasst eine Fläche von 1.210 m².

Das Flurstück 62 der Flur 5, **Märkische Heide 17**, umfasst eine Fläche von 1.336 m².

Das Flurstück 270 der Flur 4, **Grasweg 46**, umfasst eine Fläche von 613 m².

Das Flurstück 271 der Flur 4, **Grasweg 48**, umfasst eine Fläche von 613 m².

Das Grundstück **Schleusenweg 60**, bestehend aus den Flurstücken 3 (Größe: 1.159 m²) und 129/4 (Größe: 580 m²) der Flur 6, umfasst insgesamt eine Fläche von 1.739 m².

Das Grundstück **Schleusenweg 64**, bestehend aus den Flurstücken 130/4 (Größe: 579 m²) und 5 (Größe: 1.159 m²) der Flur 6, umfasst insgesamt eine Fläche von 1.738 m².

Alle v. g. Grundstücke sind mit jeweils einem Wohngebäude bzw. Teilen von Wohngebäuden (Flurstück 130/4 der Flur 6, Anbau des Wohnhauses) bebaut. Das Flurstück 129/4 der Flur 6 ist unbebaut.

Alle genannten Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

In seiner Stellungnahme vom 06.03.2017 verweist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Arch. Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, wie folgt darauf, dass Belange des Bodendenkmalschutzes nicht betroffen seien.

„Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.“

Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä.,

Stand: 01.06.2017 (Satzungsbeschluss)

entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.“

2.2 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

Die Grundstücke der Flächen der Flur 5, Flurstücke 4, 5, 32, 33, 34, 35, 60, 151 und 153 befinden sich in der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow. Die übrigen Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

Als Hinweise ohne Normcharakter wurden die v.g. Flurstücke als Schutzzone II sowie der gesamte Geltungsbereich als Schutzzone III in den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-009-2 in der Fassung der 1. Änderung aufgenommen.

Die 2. Änderung trifft keine wasserschutzrechtlichen Festsetzungen und beinhaltet auch nicht die Änderung der v. g. nachrichtlich übernommenen Wasserschutzzone.

3. Landes- und Regionalplanung

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Für diese Planung der Gemeinde Kleinmachnow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) v. 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff).

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25.10.2016 lässt die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Kleinmachnow kein zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und nach der Festlegungskarte des Regionalplans innerhalb des Vorrangraums Siedlung.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Kleinmachnow) für die Siedlungsentwicklung.

Im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, haben die Gemeinden große Spielräume zur Bindendifferenzierung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier möglich; die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird quantitativ nicht begrenzt.

Mit den o.g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B, 2.1.1 RegPI HF 2020) bzw. zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) stimmt die Änderungsabsicht ebenfalls überein.

Die beabsichtigten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, folglich wird dem v. g. Ziel sowie den v. g. Grundsätzen der Raumordnung weiterhin gefolgt.

4. Inhalt der Änderungen

4.1 Einfriedungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, 1. Änderung, regelt die Gestaltung der Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich wie folgt:

Textliche Festsetzung

- 4.8 „Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,30 m - gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserbecken) sind nur offene

Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.“

Textliche Festsetzung

- 4.9 „Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Durchlässe wie Tore und Türen sind an den waldseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke (angrenzend an den Bannwald) unzulässig.“

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ sollen Satz 1 und 2 der textlichen Festsetzung Nr. 4.8 wie folgt geändert werden:

„Zulässig sind offene Einfriedungen

- straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze als Zäune oder Hecken bis max. 1,50 m Höhe und
- im hinteren Grundstücksbereich sowie ab der vorderen Baugrenze als Zäune bis max. 2,00 m Höhe

jeweils gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche“.

Satz 3 und 4 bleiben unverändert.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4.9 sollen ebenfalls Änderungen vorgenommen werden; sie lautet nun:

„Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Zäune als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig; Durchlässe wie Tore und Türen sind unzulässig.“

4.2 Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf acht Baugrundstücken / Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) für die Grundstücke Schleusenweg 60 und 64

Heidefeld 11 / Heidereiterweg 15 / Lupinenschlag 16 / Märkische Heide 17:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die v. g. Grundstücke reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als **Doppelhausbebauung** mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Oberkante Gebäude von 7,00 m fest. Die Anzahl der Wohnungen wird jeweils auf 2 beschränkt.

Im Rahmen der 2. Änderung sollen auf den v. g. Grundstücken neben **Doppelhäusern auch Einzelhäuser** zulässig sein. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Grasweg 46 und 48:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die v. g. Grundstücke ebenfalls reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als **Doppelhausbebauung** mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Oberkante Gebäude von 7,00 m fest. Die Anzahl der Wohnungen wird jeweils auf 2 beschränkt.

Im Rahmen der 2. Änderung sollen auf den v. g. Grundstücken neben **Doppelhäusern auch Einzelhäuser** zulässig sein.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke Grasweg 46 und 48 bei einer Bebauung mit Einzelhäusern eine **Mindestgrundstücksgröße von jeweils 613 m²** (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4) aufweisen.

Schleusenweg 60 und 64:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 3 und 5 der Flur 6 reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als **Einzelhausbebauung** mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Oberkante Gebäude von 7,00 m fest. Die Anzahl der Wohnungen wird jeweils auf 2 beschränkt.

Auf den Flurstücken 129/4 und 130/4 der Flur 6 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls reines Wohngebiet, eine max. GRZ von 0,2 und eine max. GFZ von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als **Doppelhausbebauung** mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Oberkante Gebäude von 7,00 m fest. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 beschränkt. Im damaligen Planverfahren ging man von einer Vereinigung beider Flurstücke zu einem Baugrundstück aus (Grundstück „Schleusenweg 62“).

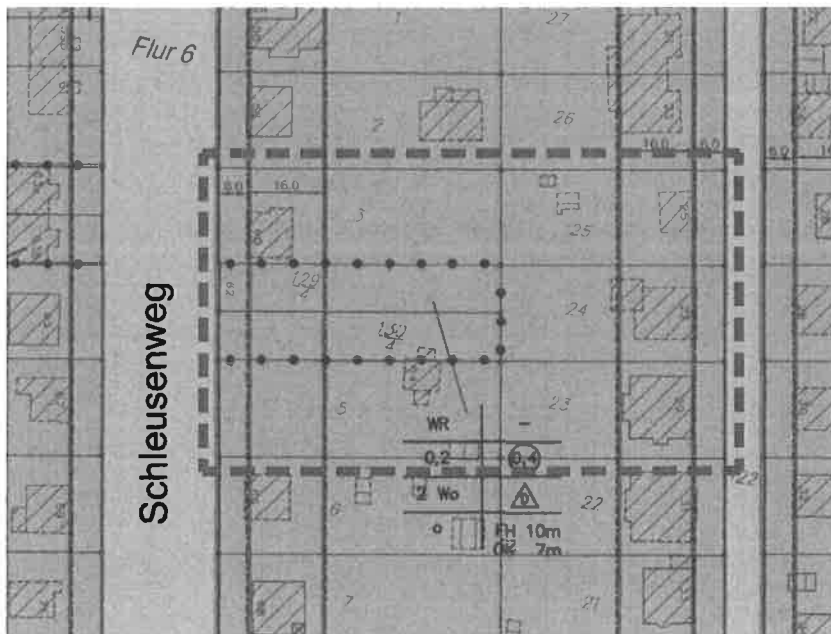


Abb. 1: Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6 – Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Zwischenzeitlich hat sich die Zielsetzung der Grundstückseigentümer geändert. Der Antragsteller für Schleusenweg 64 plant die Vereinigung der Flurstücke 130/4 und 5 und die erneute Teilung in zwei neue Flurstücke mit einer Neubebauung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für diese Grundstücke teilweise Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen (s. v.).

Eine ähnliche Situation zeigt sich auf den Flurstücken 129/4 und 3 (Schleusenweg 60).

Da die Vorstellungen der Eigentümer der geänderten städtebaulichen Zielsetzung dieses Plangebietes entsprechen, sollen nach Neubildung auf den Baugrundstücken Schleusenweg 60 und 64 sowohl **Einzel- als auch Doppelhäuser** zulässig sein.

Hierzu wird die **Knotenlinie** (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes) erweitert und umfasst nun die Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6.

Die Baugrundstücke Schleusenweg 60 (Flurstücke 3 und 129/4) und Schleusenweg 64 (Flurstücke 130/4 und 5) dürfen bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ausnahmsweise eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² aufweisen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4).

Das Baugrundstück Schleusenweg 64 (Flurstück 130/4 und 5) darf bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus ausnahmsweise eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² aufweisen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4).

Ausnahmsweise wird für die Flurstücke 3 und 129/4 sowie 130/4 und 5, Flur 6, als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, bei Baugrundstücken > 700 m² für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 140 m² festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

4.3 Änderung des Titels der textlichen Festsetzung Nr. 3 (als Hinweis)

Durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes geplante Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird eine Änderung des Titels erforderlich. Er lautet nun: „Größe der Baugrundstücke und Bauweise“ statt bisher nur „Größe der Baugrundstücke“.

Da künftig auf acht Baugrundstücken Doppel- und Einzelhäuser (statt bisher nur Doppelhäuser) zulässig sein sollen, wird eine zusätzliche Festsetzung zur Bauweise aufgenommen. Aus diesem Grunde ist der Titel der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu ergänzen.

5. Begründung der Änderungen

5.1 Einfriedungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 wird insbesondere angestrebt, die Zulässigkeit von Einfriedungen neu zu regeln. Dem Beratungsergebnis der Sitzung des Bauausschusses vom 31.08.2015, in welchem mit dem Informationspapier „INFO 005/15“ über Änderungsbedarf bei dem Bebauungsplan hinsichtlich Einfriedungen vorinformiert wurde, wird durch die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens gefolgt.

Die Thematik der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindungen, der sogenannten „Schluppen“ wurde auch im Straßenraumatlas Kleinmachnow im Kapitel E „Radwege & Schluppen“ behandelt. Ein Vorabzug dieses Planwerkes war Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten (UVO) und des Bauausschusses am 04.03.2009. Der Straßenraumatlas charakterisiert die Schluppen als Verbindungselement zwischen Wohngebieten, übergeordneten Grünanlagen sowie an das Radwegenetz. Eine Gestaltung ist weiterhin nur bei wenigen Schluppen vorhanden, wodurch überwiegend ein Trampelpfadcharakter besteht. Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 befinden sich mehrere Schluppen.

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 4.8 und Nr. 4.9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind derzeit allseitig, auch entlang der Schluppen, nur Einfriedungen bis maximal 1,30 m Höhe als offenen Zäune oder Hecken zulässig.

Ausgelöst durch verschiedene Anträge auf Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wird deutlich, dass die derzeitigen Festsetzungen nicht zufriedenstellend sind. Angeführt wird hierbei die mangelnde Privatsphäre durch den regen Personenverkehr auf der Schluppe, die Zunahme des Sicherheitsrisikos (in Form von Kriminalität) durch Einsicht der Öffentlichkeit auf das Grundstück, der daraus, aus Sicht der Betroffenen, erforderlichen Abwehr von Einbrechern sowie dass die vorhandene oder wieder hergestellte Einfriedung älter ist, als der Bebauungsplan rechtskräftig. Es zeigt sich nach Beendigung des ursprünglichen Planverfahrens, dass die Einhaltung bzw. die Anpassung an die festgesetzte Einfriedungshöhe/-art von einem Teil der Anlieger nicht befürwortet wird.

Da aufgrund der Vielzahl der im Plangebiet vorgefundenen Verstöße im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfriedungen Befreiungen nicht in Betracht kommen, sind grundsätzlich planungsrechtliche Überlegungen erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist jetzt, wie in dem Informationspapier „INFO 005/15“ – Zulässigkeit von Einfriedungen entlang öffentlicher Rad- und Fußwegverbindungen (der sog. Schluppen) dargestellt, eine Neuorientierung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig.

Bei der Neuregelung der Einfriedungshöhe sollen straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze offene Zäune oder Hecken bis zu maximal 1,50 m Höhe zulässig sein. Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie ab der vorderen Baugrenze sollen als offene Zäune bis maximal 2,00 m Höhe zugelassen werden.

Hierzu soll eine Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.8 und Nr. 4.9 erfolgen.

Mit dieser Änderung wird es möglich, die städtebaulichen Ziele im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beizubehalten, aber zugleich einen vertretbaren Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den Wünschen zahlreicher Grundstückseigentümer nach höheren Einfriedungen zu erreichen. Es wird hierbei auch der von der Gemeindevertretung mehrheitlich gebilligte Antrag zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015) aufgegriffen. Dem Antrag nach sollen Einfriedungen künftig straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 1,50 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze eine Höhe von 2,00 m haben.

5.2 Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf acht Baugrundstücken

Auf 8 Grundstücken, bei denen momentan nur Doppelhäuser zulässig sind, soll auch die Bebauung mit Einzelhäusern zulässig werden. Es handelt sich um die Grundstücke:

Heidefeld 11	Flurstück 65	Flur 6,
Heidereiterweg 15	Flurstück 110	Flur 5,
Lupinenschlag 16	Flurstück 109	Flur 5,
Märkische Heide 17	Flurstück 62	Flur 5,
Grasweg 46	Flurstück 270	Flur 4,
Grasweg 48	Flurstück 271	Flur 4,
Schleusenweg 60	Flurstück 129/4	Flur 6 und
Schleusenweg 64	Flurstück 130/4	Flur 6.

Zur Wahrung des Bestandes und des ortstypischen Erscheinungsbildes soll die Möglichkeit gegeben werden, auf diesen Grundstücken auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zu realisieren. Hierdurch können Grundstücksteilungen, wie sie bei der bisher festgesetzten Bauweise erforderlich sind, vermieden werden. Teilungen würden zu einer gebietsuntypischen kleinteiligen Parzellierung führen. Des Weiteren wird im Falle einer Einzelhausbebauung auf den v. g. Grundstücken eine geringere Bodenversiegelung erfolgen, als es mit Doppelhaushälften der Fall wäre, da Festsetzungen zum Nutzungsmaß „Grundfläche“ unverändert bleiben bzw. entsprechend angepasst werden. Die festgesetzte Bauweise für die v. g. Grundstücke soll deshalb von „nur Doppelhäuser zulässig“ in künftig „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ geändert werden.

Heidefeld 11

Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von 1.376 m², einer derzeit zulässigen GRZ 0,2 und der festgesetzten Bauweise „nur Doppelhaus zulässig“ kann eine Bodenversiegelung von 275,2 m² des Doppelhauses auf dem hälftig geteilten Grundstück erreicht werden.

Bei einer künftig ebenfalls zulässigen Bebauung mit einem Einzelhaus ist generell im Plangebiet lt. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 bei Grundstücken > 1.000 m² nur eine Bodenversiegelung für das Hauptgebäude von 200 m² zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung beträgt weiterhin 800 m².

Heidereiterweg 15

Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von 1.407 m², einer derzeit zulässigen GRZ 0,2 und der festgesetzten Bauweise „nur Doppelhaus zulässig“ kann eine Bodenversiegelung von 281,4 m² des Doppelhauses erreicht werden.

Analog wird auch hier bei einer künftig zulässigen Bebauung mit einem Einzelhaus lt. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 bei Grundstücken > 1.000 m² eine Bodenversiegelung für das Hauptgebäude von maximal 200 m² vorgegeben.

Lupinenschlag 16

Das Baugrundstück weist eine Größe von 1.210 m² auf. Durch die vorgegebene Bauweise mit einem Doppelhaus kann derzeit eine Bodenversiegelung von 242 m² erreicht werden. Auch in diesem Fall ist bei einer geplanten Bebauung mit einem Einzelhaus nur eine maximale Flächenversiegelung von 200 m² zulässig (s.v.).

Märkische Heide 17

Die Grundstücksgröße beträgt 1.336 m². Demzufolge kann mit einer Doppelhausbebauung eine Bodenversiegelung von 267,2 m² erreicht werden. Auch hier wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus die zulässige Versiegelung auf 200 m² begrenzt.

Grasweg 46 und 48

Die Grundstücke Grasweg 46 und 48 halten mit einer Größe von jeweils 613 m² zwar die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhausbebauung (450 m²) ein, nicht aber für eine Bebauung mit Einzelhäusern (800 m²). Daher ist die textliche Festsetzung Nr. 3.4 anzupassen und die beiden Grundstücke sind als Ausnahmeregelungen für die Mindestgrundstücksgrößen mit jeweils 613 m² aufzunehmen. Die GRZ von 0,2 gilt für eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhaus und ergibt somit die gleiche Grundfläche von 122,6 m².

Schleusenweg 60 und 64

Der Antragsteller für Schleusenweg 64 plant die Vereinigung der Flurstücke 130/4 und 5 der Flur 6 und die erneute Teilung in zwei neue Flurstücke mit jeweiliger Einzel- bzw. Doppelhausbebauung.

Im Ursprungsplan ist auf dem Flurstück 130/4 der Flur 6 mit einer Größe von 579 m² die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte zulässig. Das Flurstück 5 der Flur 6 mit einer Größe von 1.159 m², ermöglicht eine Bebauung mit einem Einzelhaus.

Eine ähnliche Entwicklungsmöglichkeit gibt es auf dem Grundstück Schleusenweg 60 (Flurstück 3 und 129/4 der Flur 6). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück 3 der Flur 6 der weiteren Umgebung entsprechend eine Einzelhausbebauung und für das Flurstück 129/4 der Flur 6 die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte fest. Aufgrund der vorliegenden ähnlichen Ausgangssituation und dem Grundsatz der Gleichbehandlung wird das Grundstück Schleusenweg 60 ohne Antragstellung seitens des Eigentümers in das Änderungsverfahren einbezogen. Es wäre ansonsten auch eine Benachteiligung des Eigentümers des Grundstückes Schleusenweg 60 zu befürchten.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flurstücksstruktur soll die Mindestgrundstücksgröße für das Grundstück Schleusenweg 64 künftig 700 m², statt 800 m² wie überwiegend im Plangebiet, betragen. Teile des Flurstücks 5 sollen an das Grundstück Schleusenweg 66 abgeteilt werden, so dass sich die Gesamtgröße des Flurstücks verringert. Die Mindestgrundstücksgröße von bisher 800 m² kann dann bei einer Teilung nicht mehr eingehalten werden.

Da die Mindestgrundstücksgrößen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ggf. nicht erreicht werden können bzw. durch Vereinigung der Flurstücke überdimensionierte und ortsbildungstypische Baukörper entstehen könnten, sind Ausnahmeregelungen textlich festzusetzen. So soll für Grundstücke über 700 m² (bisher GRZ 0,2) die zulässige Grundfläche für Doppelhaushälften auf 140 m² begrenzt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

5.3 Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) für die Grundstücke Schleusenweg 60 und 64

Im Ursprungsplan erschien aufgrund der Flurstücksgröße von 580 m² (Flurstück 129/4 der Flur 6, Schleusenweg 60) und 579 m² (Flurstück 130/4 der Flur 6, Schleusenweg 64) und der Eigentumsverhältnisse eine Bebauungsmöglichkeit mit jeweils einer Doppelhaushälfte sinnvoll. Die Mindestgrundstücksgröße hierfür beträgt lt. textlicher Festsetzung Nr. 3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 450 m².

Beide Flurstücke wurden mit einer „Knotenlinie“ umfasst, um eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes zu kennzeichnen. Auf den angrenzenden Baugrundstücken ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern zulässig und aufgrund der Grundstücksgröße auch möglich.

Da der Eigentümer des Grundstücks Schleusenweg 64 nun beabsichtigt, die Flurstücke 130/4 und 5 der Flur 6 zu vereinen, hälftig zu teilen, um somit eine Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus bzw. einem Doppelhaus zu ermöglichen, erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die bestehende Knotenlinie zu erweitern; sie soll nun die Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6 umfassen. Innerhalb dieser Fläche sollen sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sein.

6. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, 1. Änderung, wird für acht Teilbereiche sowie für die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1, „Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche“, Nr. 3 „Größe der Baugrundstücke und Bauweise“ – Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.4 sowie Nr. 4.8 und Nr. 4.9 „Einfriedungen“ modifiziert.

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die Bebauungsmöglichkeit mit Einzel- und Doppelhäusern (bisher nur Doppelhäuser) auf acht Grundstücken und damit verbundene Ausnahmeregelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Grundfläche sowie eine Änderung der textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen, den gesamten Geltungsbereich betreffend.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, 1. Änderung, weiterhin Bestand.

7. Verfahren

7.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die 2. Änderung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan aufgestellt.

Durch die geplanten Änderungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

7.2 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“

Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, trat mit der Bekanntmachung am 26.02.2010 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2010 v. 26.02.2010 und Nr. 03/2010 v. 31.03.2010). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Grundstück Sperberfeld 7 betreffend, trat mit Bekanntmachung am 27.02.2015 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2015).

In ihrer Sitzung am 12.11.2015 (DS-Nr. 112/15) beschloss die Gemeindevertretung der Ge-

meinde Kleinmachnow, den Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung zu ändern.

Mit Schreiben vom 25.10.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Den Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 15.12.2016 (DS-Nr. 143/16).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2017 vom 31.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.

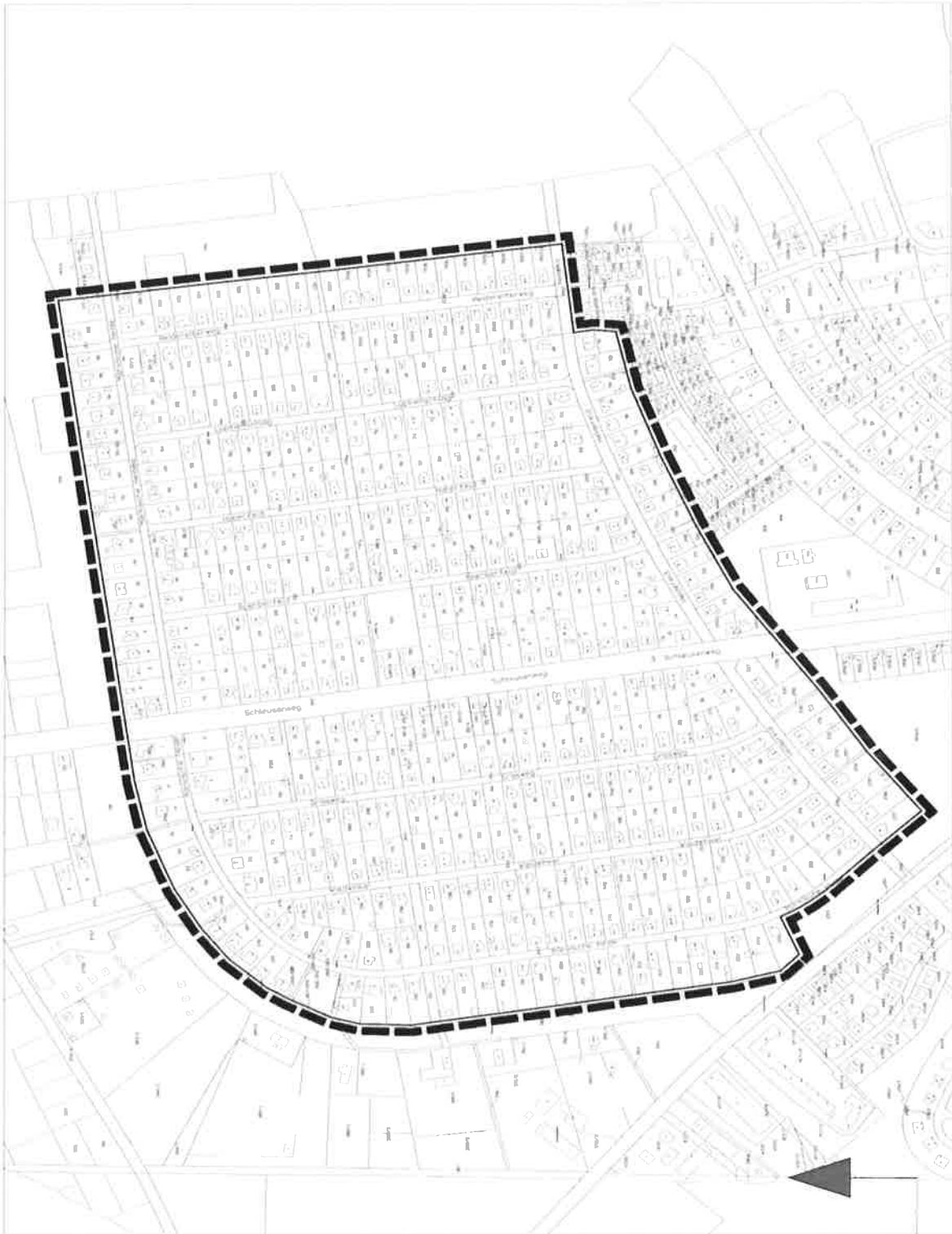
Mit Schreiben vom 02.02.2017 wurden gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden unter Abwägung im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Gemeindevertretung soll in ihrer Sitzung am 01.06.2017 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis nehmen und die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).

Anschließend soll die Gemeindevertretung den Beschluss über die Satzung der 2. Änderung des Textbebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ fassen und die Begründung billigen. Nach Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt der Plan nach Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

Anlage 1 Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“



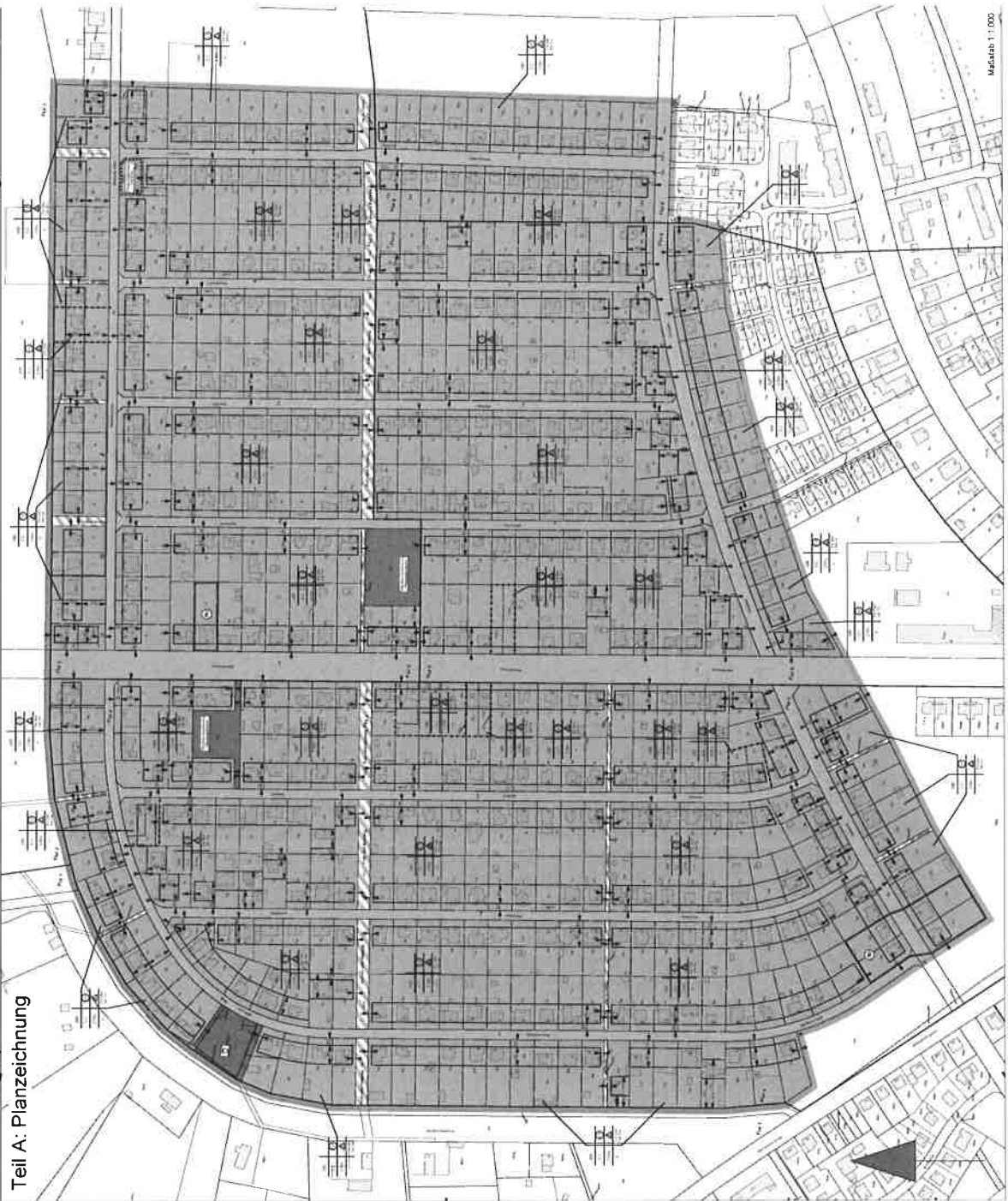
Anlage 2 Änderungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(betroffen durch die Änderung der textlichen Festsetzung 3.4: grau hinterlegt, be-
troffen durch die Änderung der textlichen Festsetzung 2.1: orange umrandet)



Anlage 3 Rechtskräftiger Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Bebauungsplan KLM-BP-009-2 "Märkische Heide / Heidefeld" i.d.F. der 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Anlage 4 Legende zum rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

-  **WR** Reines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
-  **0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
- FH 10 m**
OK 7 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firsthöhe / Oberkante Gebäude über OK vorhandenes Gelände

Bauweise, Baugrenzen

-  **O** Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
-  **E** Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
-  **D** Nur Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
-  **A** Nur Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
-  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  **Straßenverkehrsflächen**
-  **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Fuß- und Radweg
-  **Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  **Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Regenwasserbecken
-  **Private walddgeprägte Grünfläche**

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

-  **Wald**
Zweckbestimmung: Spielplatz

-  **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die**
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB / § 9 Abs. 6 BauGB)

-  **Wasserschutzzone II**

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  **Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**
Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen

-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
-  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes**
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Plangrundlage

z.B. Flur 3 Flur

-  **Flurstücksgrenze**
- z.B. 165** **Flurstücksnummer**
-  **Vorhandener Gebäudebestand**

Anlage 5 Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 in der Fassung der 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche

- 2.1 Für Baugrundstücke > 1.000 m² wird als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

- 2.2 Bauliche Anlagen mit einem Flachdach dürfen eine Oberkante Gebäude von 7,0 m nicht überschreiten.
- 2.3 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude zulässig.
- 2.4 Die als Höchstmaß festgesetzten First- und maximalen Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

3. Größe der Baugrundstücke

Größe der Baugrundstücke

- 3.1 Die Größe der Baugrundstücke darf für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) zulässt, 800 m² nicht unterschreiten; ausnahmsweise dürfen folgende Baugrundstücke folgende Mindestgrößen aufweisen:

Flur	Flurstück	Straße / Hausnummer	Mindestgröße / m ²
4	20/1	Schleusenweg 55	501
	276	Waldwinkel 1	500
	277	Waidwinkel 1A	501
	278	Märkische Heide 62	488
	279	Märkische Heide 60	656
5	1/1	Märkische Heide 39a	505
	1/2	Märkische Heide 39b	505
	97/1 und 97/2	Märkische Heide 6a	500 und 128, zusammen 628
6	28/1	Sperberfeld 18	460
	218	Heidefeld 23	510
	219	Heidefeld 21	509
	222	Heidefeld 17	601
	223	Heidefeld 15	727
8	1537	Heidereiterweg 18	797
	1543	Heidereiterweg 25	769
	1544	Heidereiterweg 27	762
	1545	Heidereiterweg 29	756
	1546	Heidereiterweg 31	750
	1547	Heidereiterweg 33	743
	1548	Heidereiterweg 35	782

3.2 Für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Doppelhäusern (D) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Doppelhaushälfte 450 m².

3.3 Für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Hausgruppen (H) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m².

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 81 BbgBO)

Dächer

4.1 Im Plangebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Mansarddächer sind gemäß TF 4.2 nur ausnahmsweise 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.

- 4.2 Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- 4.3 Die Dachneigung von Sattel-, Zelt- und Walmdächern muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 und 55 Grad liegen.
- 4.4 Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

- 4.5 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand 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 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.
- 4.6 Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, 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.
- 4.7 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

- 4.8 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,30 m gemessen ab der Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserbecken) sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m - gemessen ab der Geländeoberfläche - zulässig.
- 4.9 Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Durchlässe wie Tore und Türen sind an den waldseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke (angrenzend an den Bannwald) unzulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

- 5.1 Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich bis zur festgesetzten Bautiefe zulässig.

Garagen und Nebenanlagen

- 5.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 0,5 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 1,0 m überschritten werden.
- 5.3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen 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 bleibt. Sofern 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 der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Nebenanlagen

- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Neupflanzungen

- 6.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Aufhebung von Festsetzungen

- 8.1 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.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus carnea	Purpurkastanie	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Anlage 6 Geänderte Festsetzungen

(Änderungen sind *kursiv*):

Zeichnerische Festsetzung

Die bestehende Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird erweitert und umfasst nun die Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6.

Textliche Festsetzungen**2. Maß der baulichen Nutzung**Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (Ergänzung)

- 2.1 *Ausnahmsweise wird für die Flurstücke 3 und 129/4 sowie 130/4 und 5, Flur 6, als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, bei Baugrundstücken > 700 m² für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 140 m² festgesetzt.*

3. Größe der Baugrundstücke und Bauweise (Ergänzung)

- 3.4 *Auf folgenden Baugrundstücken der Gemarkung Kleinmachnow,*
- | | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Flur 6, Flurstück 65</i> | <i>Grundstück „Heidefeld 11“,</i> |
| <i>Flur 5, Flurstück 110</i> | <i>Grundstück „Heidereiterweg 15“,</i> |
| <i>Flur 5, Flurstück 109</i> | <i>Grundstück „Lupinenschlag 16“,</i> |
| <i>Flur 5, Flurstück 62</i> | <i>Grundstück „Märkische Heide 17“,</i> |
| <i>Flur 4, Flurstück 270</i> | <i>Grundstück „Grasweg 46“,</i> |
| <i>Flur 4, Flurstück 271</i> | <i>Grundstück „Grasweg 48“,</i> |
| <i>Flur 6, Flurstücke 3 und 129/4</i> | <i>Grundstück „Schleusenweg 60“,</i> |
| <i>Flur 6, Flurstücke 130/4 und 5</i> | <i>Grundstück „Schleusenweg 64“,</i> |
- ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.*

Diese Baugrundstücke dürfen bei einer Bebauung mit Einzelhäusern (E) eine Grundstücksgröße von 800 m² nicht unterschreiten; ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke Grasweg 46 (Flur 4, Flurstück 270) und 48 (Flur 4, Flurstück 271) eine Mindestgrundstücksgröße von jeweils 613 m² sowie das Baugrundstück Schleusenweg 64 (Flur 6, Flurstücke 130/4 und 5) eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² aufweisen.

Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern (D) dürfen die aufgeführten Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von jeweils 450 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise dürfen die Baugrundstücke Schleusenweg 60 (Flur 6, Flurstücke 3, 129/4) und Schleusenweg 64 (Flur 6, Flurstücke 130/4 und 5) eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² nicht unterschreiten.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 81 BbgBO)

Einfriedungen (Änderung)

- 4.8 *Zulässig sind offene Einfriedungen*
- *straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze als Zäune oder Hecken bis max. 1,50 m Höhe und*
 - *im hinteren Grundstücksbereich sowie ab der vorderen Baugrenze als Zäune bis max. 2,00 m Höhe*
- jeweils gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche.*
- 4.9 *Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstück sind Zäune als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig; Durchlässe wie Tore und Türen sind unzulässig.*