

### Gemeinde Kleinmachnow KLM - BP - 006 - c - 3 „TIW - Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“

#### Textliche Festsetzungen

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB
- 1.1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO  
Unzulässig sind:  
Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr.3 BauNVO  
Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen.  
Ausnahme: Zugelassene Lagerflächen werden können:  
Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr.1 BauNVO  
Tankstellen gemäß § 8(2) Nr.3 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB i.V.m. § 16(6) und § 19(4) Satz 3 BauNVO
- 2.1 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19(4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschreiten.
- 3 Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 3.2 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 4 Stellplätze und Garagen § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO; § 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- 4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9(1)21 BauGB
- 5.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionsschutz
- 6.1 In den Gewerbegebieten GE 1A, 1 - 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.  

|       |             |               |
|-------|-------------|---------------|
| GE 1  | 55 dB(A)/qm | / 40 dB(A)/qm |
| GE 1A | 55 dB(A)/qm | / 40 dB(A)/qm |
| GE 2  | 60 dB(A)/qm | / 48 dB(A)/qm |
| GE 3  | 60 dB(A)/qm | / 44 dB(A)/qm |
| GE 4  | 60 dB(A)/qm | / 45 dB(A)/qm |
| GE 5  | 55 dB(A)/qm | / 40 dB(A)/qm |

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.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB A 115 müssen an der Baugrenze des GE 1 und GE 2 entlang des Dreiländers Weges, die der BAB A 115 zugewandten Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A)/qm 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.
- 7 Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB
- 7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

##### B Grünordnerische Festsetzungen

- 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB.
- 8.1 Auf den Baugrundstücken und auf der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen, Plätzen und sonstigen Flächen, die nicht der Erschließung, Anlieferung oder sportlichen Zwecken dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine oder wasser- und luftdurchlässige 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 ausgenommen.
- 8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.
- 8.3 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.
- 8.4 An den Fassaden bestehender Gebäude und an zu erhaltenden Bäumen sind 98 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 einem Dachvorstand, 20 künstliche Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 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 IX. Pflanzenliste (Artenliste I-II) zu pflanzen.
- 9.2 Auf der festgesetzten Fläche F für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzbestand gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Dabei sind je 10 m<sup>2</sup> mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist anzurechnen.
- 9.3 Auf der Fläche H ist ein dichter Baum- und Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Hierfür sind gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation je 20 Stück pro 100 m<sup>2</sup> Fläche der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) zu pflanzen, Qualitäten gemäß Artenliste II. Vorhandener Birken- und Kiefernauwuchs ist zu belassen. Die öffentlichen Grünflächen, Flächen A, B, 1, C, E und H, sind im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche ist ein großkroniger Baum gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.
- 9.5 In den Gewerbegebieten ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m<sup>2</sup> anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher gemäß IX. Pflanzenliste (Artenlisten I bzw. II) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 9.6 Entlang der Planstraße F sind großkronige Bäume gemäß IX. 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 von 1,5 m x 2,5 m, die gegen Überfahrten geschützt sein müssen, mit einem maximalen Abstand untereinander von 12,0 m zu pflanzen. Grundstückzufahrten haben dieses Raster zu berücksichtigen. Verschiebungen von Baumstandorten sind zulässig.
- 9.7 Je angefangene 4 sichtbare Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß IX. 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 Grundstücksfächen gem. Festsetzung 9.4 angerechnet werden.
- 9.8 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35 % der Gesamtfäche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 9.9 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken, vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend der Festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfächen zu bepflanzen und zu erhalten.
- 9.10 Fensterlose, ungeteilte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste III) zu begrünen.

- 10 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
- 10.1 Auf den öffentlichen Grünflächen, Flächen A, B, C, E sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G, ist der Vegetationsbestand zu erhalten.
- 10.2 Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation gelten die Regelungen der kommunalen Gehölzschutzsatzung.

## C Örtliche Bauvorschriften § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

- 11 Gebäudehöhen
- 11.1 Die Traufenhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche nicht überschreiten:
- II = max. 9,0 m
- III = max. 12,5 m
- Bei mehreren Bezugspunkten gilt der Mittelwert.
- 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 Einfriedungen
- 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.
- 13 Werbeanlagen
- 13.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.
- 13.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- 13.3 In den Werbegebieten sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 13.4 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 12 qm zulässig. Sie dürfen nur Firmenlogos und Schriftzüge zum Firmennamen enthalten.

## D Sonstige Festsetzungen

- 14 Aufhebung von Festsetzungen
- 14.1 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.

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung
- Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“
- Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III
- Stellplatzsatzung und Stellplatzabläßesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

## Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.7 und 9.10 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

## Pflanzenlisten:

### Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)\*

| botanischer Name    | deutscher Name |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn     |
| Pinus sylvestris    | Wald-Kiefer    |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche  |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde   |
| Acer campestre      | Feld-Ahorn     |
| Betula pendula      | Sand-Birke     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche      |
| Crataegus monogyna  | Weißdorn       |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   |
| Pyrus pyramidalis   | Wild-Birne     |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche      |

\* Mindestqualität: HSt., 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18/20

### Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)\*

| botanischer Name   | deutscher Name              |
|--------------------|-----------------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche                   |
| Cornus mas         | Kornelkirsche               |
| Corylus avellana   | Hasel                       |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Euonymus europaeus | Europäischer Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche          |
| Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| Rosa canina        | Hunds-Rose                  |
| Rosa corymbifera   | Hecken-Rose                 |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball         |

\* Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B., 80-100 cm hoch.

### Artenliste III: Fassadenbegrünung

| botanischer Name            | deutscher Name      |
|-----------------------------|---------------------|
| Clematis vitalba            | Gemeine Waldrebe    |
| Hedera helix                | Gemeiner Efeu*      |
| Hydrangea petiolaris        | Kletter-Hortensie   |
| Lonicera caprifolium        | Echtes Geißblatt    |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein*        |
| Wisteria sinensis           | Glyzine (Blauregen) |

Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm

\* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich