

## **Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“**

### **Teil B (Text):**

#### **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand oder baulichen Maßnahme gleicher Wirkung im Gewerbegebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 unzulässig.  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.2 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

##### **3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 20,0 m nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> so zu errichten, dass ihre Firstlinie lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 ausgerichtet ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 5. Verkehrsflächen, Erschließung

- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.2 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 6. Immissionsschutz

- 6.1 Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1 und GE 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB		
Teilflächen	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	60	45
GE 2	50	38
GE 3	50	38

**[wird noch ergänzt:]** Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren ... bis ... erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB				
Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
...	...°	...°	... dB(A)	... dB(A)
...	...°	...°	... dB(A)	... dB(A)
...	...°	...°	... dB(A)	... dB(A)

Sektorengrenze in Grad (°); 0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x=... y=..., Koordinatensystem ETRS 89.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Stahnsdorfer Damms mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 80 Grad beträgt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.3 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten folgende bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Juni 2016) aufweisen:
- im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche XXX außer entlang der Baugrenze zwischen den Punkten XXX und XXX: 35 dB (Lärmpegelbereich III),
  - im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche XXX sowie innerhalb der Fläche XXX entlang der Baugrenze zwischen den Punkten XXX und XXX: 40 dB (Lärmpegelbereich IV),
  - im Gewerbegebiet entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten XXX und XXX: 40 dB (Lärmpegelbereich IV),
  - im Gewerbegebiet entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten XXX und XXX: 45 dB (Lärmpegelbereich V).

Eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Stahnsdorfer Damms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Dies gilt nicht für Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer vom Stahnsdorfer Damm abgewandten Gebäudeseite verfügen. Vom Stahnsdorfer Damm abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Stahnsdorfer Damms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 6.6 Auf der Fläche CDEF ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit Anschluss an die Baugrenzen zwischen den Punkten C und D sowie E und F mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 59 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes, getroffen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet und in den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen ist ein dichter, zweistufig aus Bäumen und Sträuchern aufgebauter Gehölzstreifen zu entwickeln. Dazu sind in einem Abstand von 8 m zueinander großkronige Laubbäume zu pflanzen. In den übrigen Bereichen der Fläche sind Sträucher in einer Dichte von mindestens 5 Sträuchern je 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.3 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.4 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

- 8.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf im allgemeinen Wohngebiet straßenseitig und seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m und im hinteren Grundstücksbereich und seitlich ab der vorderen Baugrenze sowie im Gewerbegebiet 2,00 m – gemessen jeweils ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,50 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Die Festsetzung gilt nicht für die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 55° zulässig. Die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches müssen sich in einem gemeinsamen First schneiden.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 8.3 Es ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Dabei werden, abweichend von den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung, die Flächen des allgemeinen Wohngebietes dem Gebiet A zugeordnet und die Flächen des Gewerbegebietes dem Gebiet C.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

## **IV. HINWEISE**

1. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu be-

ziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Für den Planbereich 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“

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Brandenburgische Bauordnung** vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).