

Gemäß dem Schreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Untere Abfallwirtschafts-/ untere Bodenschutzbehörde vom 30.10.2002 sind bei Neubaumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken der mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Flurstücke 65 + 66 mögliche Auswirkungen im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Anlage **3** D6-19n  
065/18

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung KLM - BP - 021 "Dreilinden" in Kleinmachnow



**Maßstab:** 1 : 1000  
**Stand:** 12. Dezember 2002

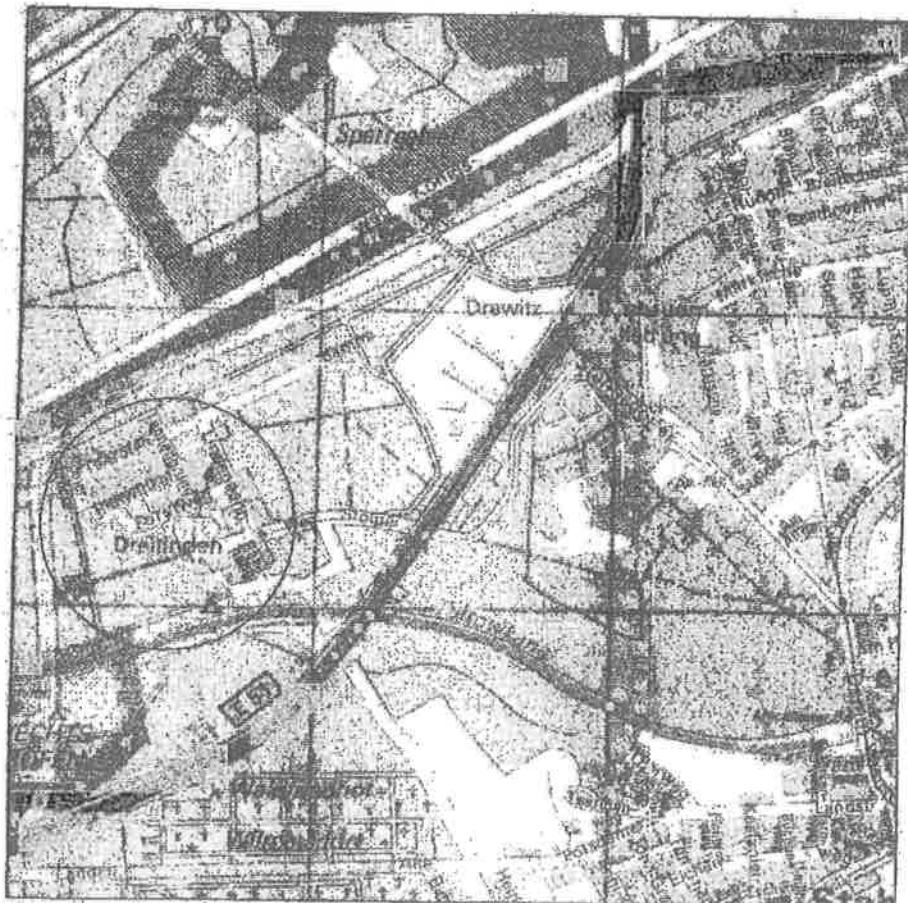
**Bearbeitung:**

**B-Plan:**

**GO-Plan:**

Margret Hollinger  
Büro für Stadtplanung  
Borkumer Strasse 19  
13581 Berlin  
Tel. 030 / 35102609

Landschaft Planen & Bauen  
Schlesische Strasse 27  
10997 Berlin



Ortsplan Kleinmachnow

Maßstab 1 : 25.000

## Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.
- 1.3 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage.
- 1.4 Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den nächstgelegenen Bezugspunkt. Bezugspunkt sind die in der Plangrundlage bestimmten Höhenpunkte in Metern über HN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0 m über Firsthöhe zulässig.
2. Weitere Arten der Nutzung
- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 67 BbgBO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - sowie Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 2.2 Auf den privaten Grünflächen „Nutz- und Ziergärten“ darf jeweils nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.
- 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3. Immissionsschutz
- 3.1 Auf den für passiven Schallschutz gekennzeichneten Flächen A müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der BAB A115 zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DN 4109) von 35 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- und Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab einem Außenlärmpegel von  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet sein.
- 3.2 Auf der für passiven Schallschutz gekennzeichneten Fläche B sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Schlaf- und Kinderzimmer nur an der bahnabgewandten Seite zulässig („Potsdamer Stammbahn“). Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab einem Außenlärmpegel von  $\geq 50$  dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet sein.
4. Grünfestsetzungen
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m anrechenbar.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> ist als Ausgleichsmaßnahme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem

Art und

Allgem

Grundf

Zahl d

Nur Ein

Baugr

Höhe

Verke

Straß

Straß

Verke

Grünt

Öffent

Priva

Fläch

Planu

Maß

Natur

Um

Bepf

Bau

Ben

Son

Um

Bepf

Bau

Ben



WA 1

GR  
160 m<sup>2</sup>



TH 4,0 m  
FH 10,0 ft

Hf



14,0 m  
110,0 m

172.

- Gerdächter (Glas)
- Lando (m)
- 18 Az
- x 33,95