

**Begründung
zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

**KLM - BP - 021
„Dreilinden“**

in Kleinmachnow

i.d.F. vom 12.12.2002

Auftraggeber:

**Gemeinde Kleinmachnow
Meiereifeld 33 - 35
14532 Kleinmachnow**

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Borkumer Straße 19
13581 Berlin**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes durch Baufenster bestimmt, die in der Regel groß genug sind, architektonische Gestaltungsspielräume zu belassen und eng genug gefasst, um die Errichtung von zwei Wohnhäusern innerhalb eines Baufeldes verhindern zu können. Für die Regelung der Abstandsflächen ist die Bauordnung für das Land Brandenburg maßgebend.

Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 67 BbgBO (mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen) sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

II.3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der schalltechnischen Auswirkungen der südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesautobahn BAB A 115 wird im B-Plan ein Bereich (Bereich „A“) mit einem entsprechenden Luftschalldämm-Maß nach DIN 4109 an den der Autobahn zugewandten Außenbauteilen einschließlich der Fenster festgesetzt.

Es können aber auch andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- und Fassadengestaltungen) mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Zum Schutz vor Schallimmissionen, die von der Wiederinbetriebnahme der Bahntrasse („Potsdamer Stammbahn“) ausgehen können, wird für die an der Trasse gelegenen Grundstücke nördlich des Teerofendammes (Bereich „B“) festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur an den bahnabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind.

Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlämpepegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet sein.

II.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dem die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.03.2000 zustimmte. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes werden - unter Abwägung - grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Ortsbild von „Dreilinden“ ist geprägt durch den hohen Baumbestand. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, dieses durchgrünte Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grunde soll textlich geregelt werden, dass im WA¹ je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen ist. Vorhandener Baumbestand mit einem Stammumfang (STU) ≥ 30 cm in einer Höhe von 1,30 m kann bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für die Baugrundstücke im WA² werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im allgemeinen Wohngebiet WA² zu minimieren, ist bei einer Neubebauung je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Auch hier können vorhandene Bäume, die den v. g. Kriterien entsprechen, angerechnet werden.

Eine weitere Hauptzielsetzung des Bebauungsplanes ist der weitestgehende Erhalt der Waldflächen; die Festsetzung dieser Flächen richtet sich nach dem letzten Beurteilungsstand durch die untere Forstbehörde vom März 2002.

Im Plangebiet werden drei Flächen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Nutz- und Ziergärten“ (Lindenbahn und Stolper Weg) bzw. „Parkanlage“ (Bäkehang) und eine öffentliche Grünfläche im Eckbereich Teerofendamm/ Lindenbahn mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Je Nutz- und Ziergarten soll jeweils ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig sein.

Eine Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist auf den Baugrundstücken nicht zulässig; sie sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

II.3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Teerofendamm im Norden und den Stolper Weg im Süden mit dem übrigen Siedlungsgebiet Kleinmachnows verbunden. Im Rahmen des Planverfahrens soll die derzeit "desolate" Erschließungsstruktur in „Dreilinden“ geordnet werden. Eine weitgehende Sicherung der vorhandenen Straßenbreiten erfolgt durch die vorgesehene Festsetzung im B-Plan. Die zeichnerische Festsetzung der Straße "Römerbrücke" an der westlichen Geltungsbereichsgrenze schafft die Voraussetzung, künftig den Teerofendamm mit der Straße „Rehwinkel“ verbinden zu können. Für die Straße „Rehwinkel“ soll eine durchgängige Breite von 8 m festgesetzt werden.

Der parallel zum Teltowkanal nördlich und östlich des Campingplatzes verlaufende vorhandene Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg - im Bebauungsplan festgesetzt.

II.3.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen in der Gemeinde Kleinmachnow - Gestaltungssatzung - wird im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Um dennoch wesentliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern, werden folgende gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Dacheindeckungen aus Wellblech und Fassadenverkleidungen aus Fliesen, glänzenden Metallplatten und glänzenden Spaltriemchen sind unzulässig. Dies gilt auch für Hauseingänge, Schaufenster und Mauersockel.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen, Auswirkungen

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es insbesondere, einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

Grundlage des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde ist die Sicherung der bestehenden Waldsiedlungsstruktur unter Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes bei gleichzeitiger Schaffung von Baurecht für (überwiegend) Wohngebäude. Die Planung ist an der Erhaltung der aufgelockerten und durchgrünter Baustruktur orientiert. Die Festsetzungen des B-Plans (geringes Maß der baulichen Nutzung, Erhaltung von Freiflächen etc.) entsprechen somit auch den landesplanerischen Vorgaben.