

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 und 9) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Mischgebiet, § 6 BauNVO

- 1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Ausnahmen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

- 1.3 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 (2) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

- 2.1 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschreiten. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Terrassen sind als Bestandteile der Hauptanlagen auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen. Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen durch Terrassen um höchstens 10 von Hundert kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne der textlichen Festsetzung 2.1 bleibt unberührt.
- 2.3 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gilt auch für technische Aufbauten.

3. Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Nebenanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Einfriedungen, Spielgeräte, Fahrradständer, Abfallbehälter, Tiefgaragenzufahrten, Transformatorenstationen und Werbeanlagen.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Einfriedungen, Fahrradständer, Transformatorenstationen, Tiefgaragenzufahrten und das Werbeleitsystem in der Fläche B zulässig.
- 3.3 Auf der Fläche B ist ausschließlich die Anlage für das Werbeleitsystem zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 4.2 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen die nachfolgenden bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Juni 2016) aufweisen:

Mindestens 40 dB

- in den Mischgebieten MI 1 und MI 2,
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ab einer Tiefe von 6 m bis zu einer Tiefe von 41 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms,
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 im dargestellten Lärmpegelbereich IV.

Mindestens 35 dB

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 5.2 Entlang des Stahnsdorfer Damms, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Tiefe von 29 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Tiefe von 33 m ab der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 5.3 In Wohngebäuden sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.

- 5.4 Außenbereiche einer Wohnung in den Baugebieten WA 1 bis zu einer Tiefe von 29 m und im WA 2 bis zu einer Tiefe von 33 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms, sind entweder auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten zu schützen. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

6. Soziale Wohnraumförderung

§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 75 von Hundert der in den Gebäuden errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude innerhalb der Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 4 erbracht wird.
- 6.2 Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den Richtzahlen der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow) (Anlage 2) wie folgt festgesetzt:
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, nur ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Im Übrigen findet die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow) inklusive Anlage 1 und Anlage 2 ihre Anwendung.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 7.2 Die Begrenzungslinie des Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie sowie Geltungsbereichsgrenze.

B Grünordnerische Festsetzungen

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene 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. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 kann bei Wegen und Flächen, die der Erschließung und Anlieferung dienen, von den Festsetzungen nach Satz 1 abgewichen werden.
- 8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.
- 8.3 An zu beseitigenden Gebäuden und Bäumen vorhandene Nistkästen sind vor Baubeginn umzuhängen. Das Umhängen an die Fassaden der neu zu errichtenden bzw. verbleibenden Gebäude ist in einer Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländehöhe vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausrichtung von Nistkästen in südlicher Richtung ist unzulässig, wenn nicht für ausreichende Beschattung gesorgt ist.
- 8.4 Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Planungsvorhaben auf den Flächen der Wohngebiete und Mischgebiete sind zur Sicherung des Erhaltungszustands bei betroffenen Vogelarten je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Halbhöhlenkasten und ein Höhlenbrutkasten anzubringen. Vorhandene und erhaltene Brutkästen können angerechnet werden. Die Ausrichtung von Halbhöhlen- und Höhlenbrutkästen in südlicher Richtung ist unzulässig, wenn nicht für ausreichende Beschattung gesorgt ist.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 9.1 In den Baugebieten ist ein Flächenanteil von mindestens 30 von Hundert der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18 – 20 cm) sowie drei Sträucher (3 mal verpflanzt, mit Ballen, 100- 150 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 9.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung ist zu 35 von Hundert der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 9.3 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 9.4 Im Straßenraum der Kelvinstraße ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste angeführten Arten, jedoch nicht die darin enthaltenen Obstbäume, zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
- 9.5 Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu schützen und dauerhaft einzugrünen.
- 9.6 Auf der mit C gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und der Wurzelraum zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

C Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO

10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 gelten die Vorgaben der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow in ihrer aktuell gültigen Fassung entsprechend der Gebietskategorie A. Für die Mischgebiete gelten die Vorgaben der Gebietskategorie C der Werbeanlagensatzung.
- 11.2 Innerhalb der Fläche B ist die Errichtung eines Informations- und Werbeleitsystems zulässig. Dabei ist die maximale Höhe der Oberkante auf 52,50 m über DHHN 2016 begrenzt.
- 11.3 In der Ruhezeit – zwischen 22:00 und 6:00 Uhr – darf von dem in der Fläche B errichteten Informations- und Werbeleitsystem keine Lichtemission ausgehen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

D Festsetzungen zum Schutz des Klimas

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

12. Nutzung von Solaranlagen

- 12.1 In den Baugebieten sind mindestens 50 von Hundert der Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten.

13. Elektroladeinfrastruktur

- 13.1 Soweit private Tiefgaragen oder an Gebäude angrenzende private Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen hergestellt werden sollen, sind bei 30 vom Hundert der jeweiligen Stellplatzanlage Vorkehrungen der Leitungsinfrastruktur für die Installation von Ladepunkten zu schaffen.

E Sonstige Festsetzungen

14. Zulässigkeit / Unzulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen

- 14.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Vorhaben zur Erneuerung oder Änderung des Verwaltungsstandortes des Landes Brandenburg bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem das Land die derzeitige Verwaltungsnutzung aufgibt. Ausnahmsweise können bis zu diesem Zeitpunkt auch bauliche Erweiterungen der Anlagen der Verwaltung des Landes Brandenburg zugelassen werden.
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)
- 14.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Wohngebäude und Nutzungen nach § 4 BauNVO erst zulässig, wenn das Land Brandenburg den Betrieb der Anlagen der Verwaltung eingestellt hat. (§ 9 (2) BauGB)
- 14.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist der Betrieb des dort ansässigen Gewerbes bis zu dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe zulässig. Eine bauliche Erweiterung der Anlagen ist nicht zulässig.
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)
- 14.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Aufgabe der angrenzenden Gewerbebetriebe im WA 2 und WA 3 unzulässig. (§ 9 (2) BauGB)

15. Aufhebung von Festsetzungen

- 15.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 (1 und 4) BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzesatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2007 (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.
- Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung.
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2008 (Amtsblatt 12/2009) 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“.

II. Hinweis

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche relevante Brutvogel-vorkommen und Lebensräume von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) bekannt. Für diese Tierar-ten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) Bundes-naturschutzgesetz (BNatSchG).

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Bäume und Gebäude von fachkundigen Exper-ten (Fachbiologen) nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fleder-mäusen zu untersuchen. Sofern Quartiere vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese er-halten bleiben können. Bei zu beseitigenden Quartiere in Form von Nistkästen ist entsprechend textlicher Festsetzung 8.3 zu verfahren. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung 8.4 durchzuführen.
Spätestens im Jahr vor Beginn von Baumaßnahmen im WA 2 sind von fachkundigen Experten (Fachbiologen) Fang und Umsiedlung der vorkommenden Zauneidechsen entsprechend der aktuell gültigen methodischen Vorgaben durchzuführen. Die Um-siedlung erfolgt in den als Zauneidechsenhabitat hergestellten Bereich des Stolper Berges.
2. Es ist eine ökologische / naturschutzfachliche Baubegleitung bei Bau-, Rodungs- und Abrissarbeiten vorzusehen. Sie soll die ausführenden Firmen in die naturschutzrecht-lichen Belange einweisen, laufende Kontrollen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchführen, ggf. aufgefundene Tiere in Ausweichquartiere verbringen und die Aus-führung dokumentieren.
3. Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Brutvögeln und sonstiger Individuen sind Bau- und Fällarbeiten sowie ein Abschieben der Vegetationsdecke zwischen Ok-tober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Freiflächengestaltungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan als Teil der Baugenehmigungsplanung differenziert auszuarbeiten und nachzuweisen. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage eines maßstäblichen Lageplanes des Grundstückes mit Eintragung des geschützten Baumbestandes sowie einem dazugehörigen rechnerischen Nachweis. Zu rodende Baumbestände sind zu kennzeichnen.

Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.6 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

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 pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Kulturobstbäume:	
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume / Zwetschge
Pyrus communis	Birne

*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
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus fortunei	Kriech-Spindel
Hedra helix (Sagittifolia)	bodendeckender Efeu
Rosa repens alba	bodendeckende Rose
Sträucher mit essbaren Früchten:	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

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

* Mindestqualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, m.B., 3 Pflanzen/m²

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)
Arten mit essbaren Früchten:	
Vitis vinifera	Tafeltraube

Pflanzdichte: 1 Pflanze/lf. m

* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich

Artenliste IV: Extensive Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
Sedum	Mauerpfeffer (verschiedene Arten)
Sempervivum	Dachwurz (verschiedene Arten)
Dianthus deltoides	Heidenelke
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian
Thymus vulgaris	Gemeiner Thymian