

**Gemeinde Kleinmachnow**

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

Datum: 23.08.2017

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 138/17

Entgegennahme KSD:

**Verfahrensvermerk:**

Genehmigung

Anzeige

Ankündigung

Veröffentlichung

Bekanntmachung

Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	3	4	1	04.09.2017	04.09.17	
Hauptausschuss	6	5	/	18.09.2017	18.09.17	
Gemeindevertretung				28.09.2017	28.09.17	

**Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm"**

*geändert*

**Beschlussvorschlag:**

- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ (vgl. Anlage 2) wird gebilligt.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, zu dem Vorentwurf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen, um den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für das Gebiet in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Ihnen ist außerdem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt, der Termin ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.
- Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist sodann ein Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“
- Bebauungsplan-Vorentwurf KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“,  
Teil A – Planzeichnung  
Teil B – Textliche Festsetzungen

*gestrichelt  
R. Heine  
28.08.17*



Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:

Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>		Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>28.09.2017</i>	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss
	x	x			x

Leiter der Sitzung:

*M. Brändel*

Bürgermeister  
(Endunterschrift)



Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Antragseinreicher

## Änderungsantrag

<b>Sitzung</b>	Gemeindevertretung am 28. September 2017
<b>Einreicher</b>	Herr Schubert, Fraktion SPD/PRO
<b>Betreff</b>	DS-Nr. 138/17 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm"
<b>Abstimmungsergebnis</b>	mehrheitlich beschlossen
<b>Leiter der Sitzung</b>	Herr Tauscher, Vorsitzender der Gemeindevertretung

In der DS-Nr. 138/17 wird Punkt 3 wie folgt geändert und Punkt 4 neu eingefügt:

3. Es soll hinsichtlich des bisher für Wohnen vorgesehenen Bereiches ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, unter besonderer Berücksichtigung des Schallschutzes (Anordnung der Gebäude, Grundrisse). Dabei sollen auch andere Nutzungen als Wohnen in den Blick genommen werden.
4. Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und des städtebaulichen Wettbewerbs ist sodann ein Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.

Kleinmachnow, 6. Oktober 2017



M. Tauscher  
Vorsitzender der Gemeindevertretung

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr.:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2016 mit DS-Nr. 037/16 beschlossen, das bereits im Jahr 2001 einleitete Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e wiederaufzunehmen und unter der Bezeichnung KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ weiterzuführen. Die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

Das Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 4,12 ha und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991)

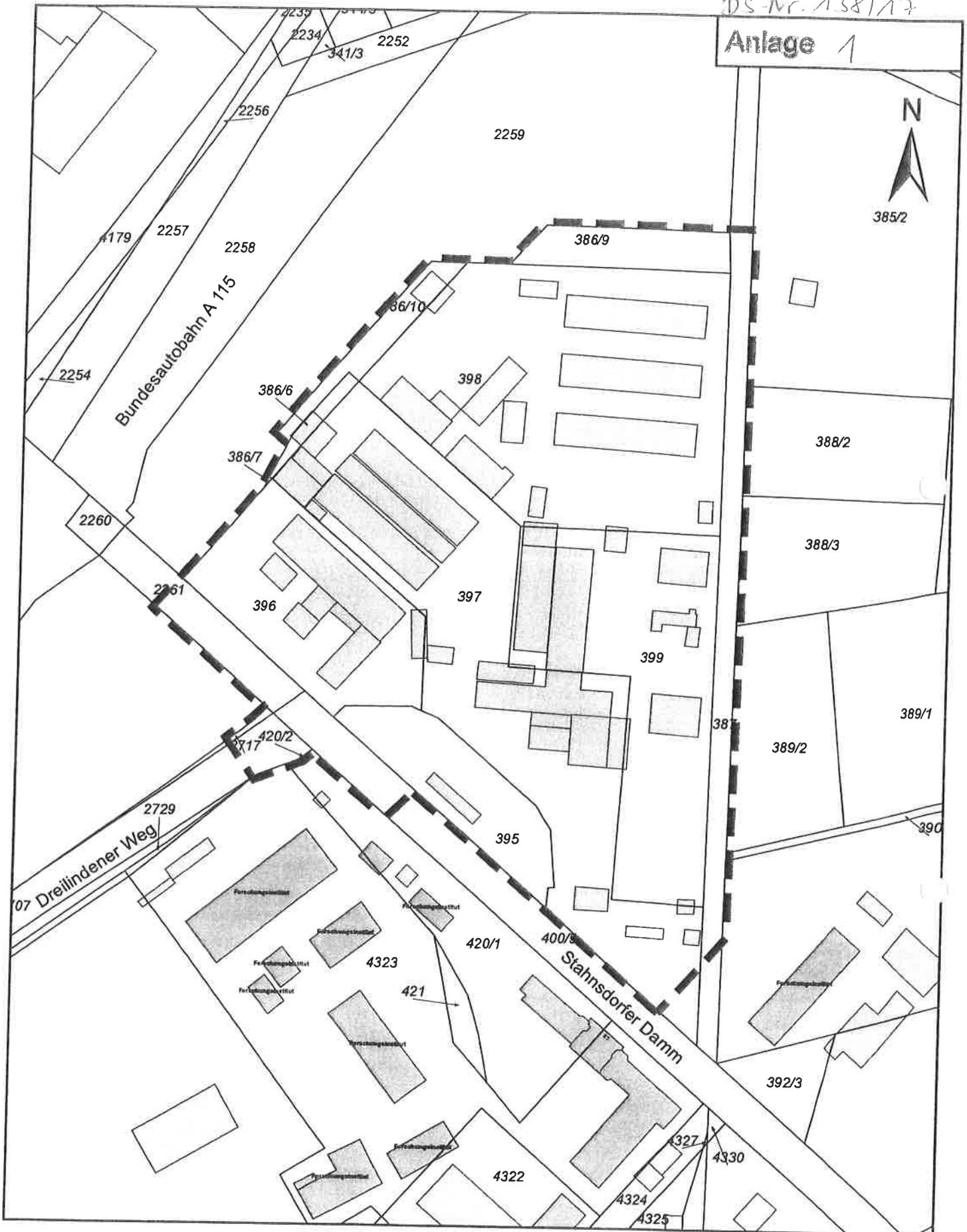
Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche und gemischte Nutzungen sowie für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Innerhalb des Gewerbegebietes soll ein Handwerker- bzw. Gewerbehof – insbesondere für ortsansässige Firmen - realisiert werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde auf die städtebauliche Planungsstudie zurückgegriffen, die im Auftrag der P&E - Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - vom Büro NÄGELIARCHITEKTEN (Berlin) erarbeitet wurde (Stand 01.10.2015). Abweichend davon fanden die Resultate des schalltechnischen Gutachtens des Akustikbüros LÄRMKONTOR GmbH vom 09.02.2017 bei der Erstellung des modifizierten städtebaulichen Konzeptes Berücksichtigung.

Über den Vorentwurf und die gegenüber der Planungsstudie vorgenommenen Änderungen wurden die Mitglieder des Bauausschusses umfänglich mit einem Informationspapier (INFO 015/17) in der Sitzung am 12.06.2017 unterrichtet. Die Ergebnisse der Diskussion im Ausschuss sind in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die P&E mbH als Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow.

Zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf (vgl. **Anlage 2**) soll der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Die Äußerungen sollen ausgewertet und Eingang in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes finden.



# Bebauungsplan KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" - Abgrenzung des Geltungsbereiches -

## **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. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 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. Abweichend davon sind innerhalb der Fläche GHIJKLG nur Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von mindestens 35,0 m und höchstens 50,0 m zulässig.  
(§ 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 unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.  
 (§ 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, „Geräuschkontingenterung“ 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 **[wird noch ergänzt:]** 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 65 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)
- 7.5 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 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.6 In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden. Mindestens 70 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a 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 von 25° 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 beziehen 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 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

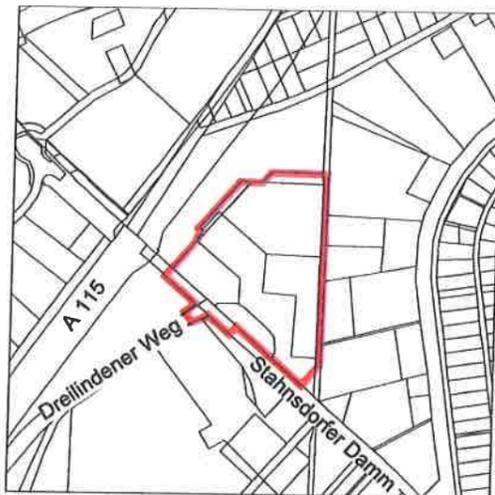
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

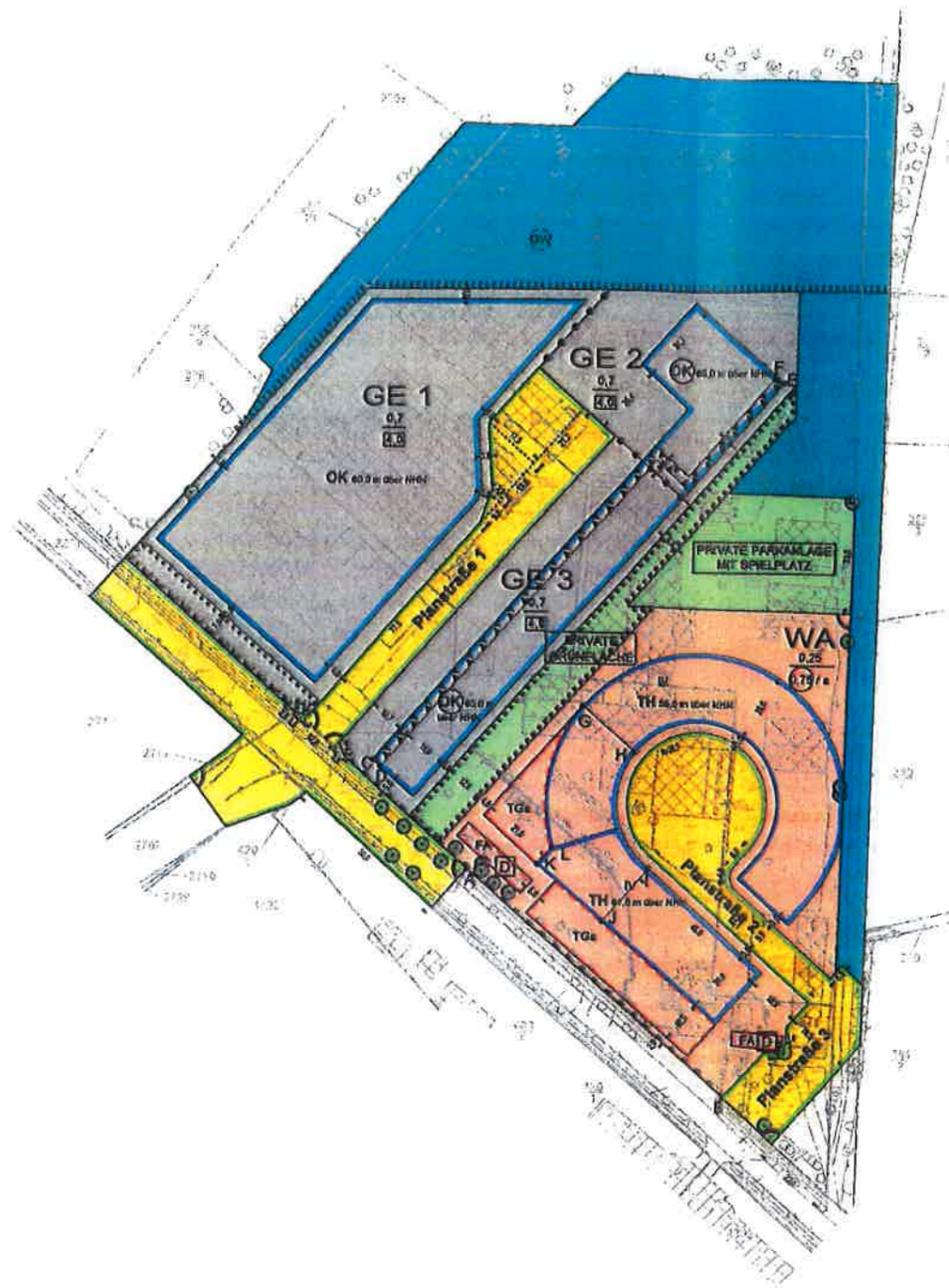
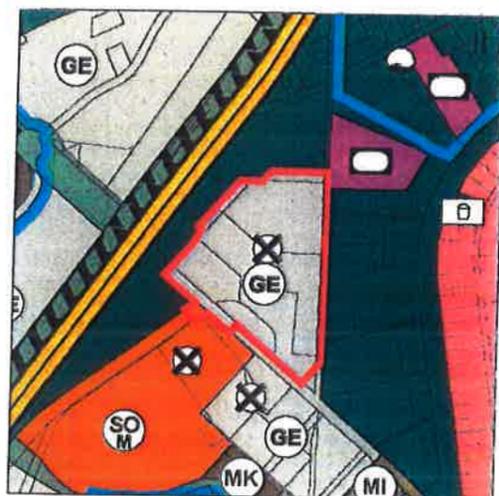
# Gemeinde Kleinmachnow Bebauungsplan KLM-BP-006-e "Nördlich Stahnsdorfer Damm"

Übersichtsplan M 1:10.000



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Kleinmachnow, M 1:10.000



**Zeichenerklärung  
Festsetzungen**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		WA
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		GE
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B. 0,4	
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	z.B. 1,2	
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	z.B. 3,0	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	z.B. III	
<b>Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt</b>		
als Höchstmaß		
Oberkante	z.B. OK 60,0 m über NHN	
Traufhöhe	z.B. TH 61,0 m über NHN	
als Mindest- und Höchstmaß		
Oberkante	z.B. OK 59,0 m - 63,0 m über NHN	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)		a
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)		—
<b>Verkehrsfächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht</b>		
Straßenverkehrsfläche		—
Straßenbegrenzungslinie		—
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		—
<b>Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege</b>		
Private Grünfläche		—
Zweckbestimmung z.B.	PRIVATE PARKANLAGE	
<b>Flächen für Wald</b>		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		—
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung		—
Erhaltung von Bäumen		○

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	—
Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen	TGa
Fahrradabstellanlagen	FA
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	—
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung	—

**Nachrichtliche Übernahmen**

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D
In Aussicht genommenes Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung), künftige Schutzzone III	—

**Planunterlage**

Gebäude	—
Geländehöhe, Straßenhöhe	In Meter über NHN, z.B. —
Laubbaum, Nadelbaum	—
Flurstücksgrenze	—
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. —
Grundstücksnummer	z.B. —
Mauer, Zaun	—
Bordkante	—

Vorentwurf  
04.09.2017

Noch nicht rechtsverbindlich!



Maßstab 1 : 2000

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand August 2016 mit Ergänzungsmessungen  
Lagesystem: ETRS 89