



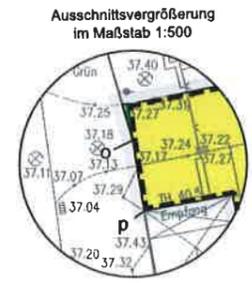
Gemeinde Kleinmachnow - Bebauungsplan KLM-BP-045-a "Schleusensiedlung"

Anlage 3
zu DG-Nr. 072/20
Teil A - Planzeichnung

-Entwurf-
Nicht rechtsverbindlich



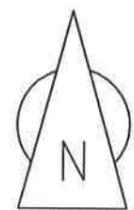
Ausschnittsvergrößerung



Stand: 29.07.2020



Maßstab 1:1.000





Bebauungsplan KLM-BP-045-a "Schleusensiedlung"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
FH Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

 Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
 private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen / Wald

 private Grünfläche
 Zweckbestimmung
 Flächen für Wald

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahmen

 Baudenkmal
 Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 Bodendenkmal Nr. 30.547 (Siedlung der Slawenzeit)
 Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide"

Textliche Festsetzungen

(Stand: 29.07.2020)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage zu berücksichtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6)
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,25 entspricht,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,42 entspricht,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,5 entspricht,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,45 entspricht,
- überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)
- 2.4 In den privaten Nutz- und Ziergärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 2.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der jeweiligen Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Dachüberstände und Freitreppen bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen und Baulinien zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis max. 5,0 m Länge und 5,0 m Tiefe bis zu einer Fläche von 10,0 m² pro Terrasse auf einer Gesamtlänge von maximal 70 % der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Baugrenzen zwischen den Punkten a-b und c-d innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1.2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist entlang der Linien zwischen den Punkten e-f-g-h, i-j und k-l eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis maximal 2,0 m Tiefe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 In den privaten Nutz- und Ziergärten ist eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten m-n um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern eine Grundfläche der Laube von 20 m² nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachfirste mit der Längsachse in Ost-West-Richtung auszurichten. Das gilt nicht für Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Nebenanlagen

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb eines Abstands von 5,0 m zur privaten Straßenverkehrsfläche unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb dieses Abstands sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen dabei eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 5.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets sowie der privaten Nutz- und Ziergärten und zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.2 Die mit B1 gekennzeichnete Flächen ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets sowie der privaten Nutz- und Ziergärten und zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.3 Die mit B2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.4 Die mit C gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.5 Die mit E gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.6 Die mit F1, F2 und F3 gekennzeichnete Fläche ist zwischen der mit E gekennzeichneten Fläche und der südlichen Geltungsbereichsgrenze durchgängig mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

→ Noch zu ergänzen

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Die Einteilung öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten o und p ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B Grünordnerische Festsetzungen

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

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sowie in den privaten Nutz- und Ziergärten sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene ... m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,2 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C. Örtliche Bauvorschriften

10. Dachform und -neigung

- 10.1 Im Plangebiet sind auf den Dächern von Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Dabei müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Die Festsetzung der Dachform gilt nicht für überbaubare Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Oberkante unterhalb von 38,0 m über NHN.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 10.2 Im Plangebiet muss die Dachneigung an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 45° und 50° liegen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 10.3 Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

11. Dachgauben und Zwerchhäuser

- 11.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern unzulässig. Dies gilt nicht für die Errichtung von Dachgauben zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands. Diese ist ausnahmsweise zulässig. Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie sowie Parabolspiegel und Antennen sind auf den Dachflächen unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nur als Schornsteinfegerausstieg angeordnet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 11.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 darf die Gesamtbreite der Dachgauben höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie sowie Parabolspiegel und Antennen sind auf den Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 11.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 müssen Zwerchhäuser einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

12. Fassaden

- 12.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind die Fassaden als Putzfassaden auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

13. Einfriedungen

- 13.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind Einfriedungen, die der privaten Verkehrsfläche zugewandt sind, straßenseitig als Hecken auszubilden. Die Errichtung eines dahinterliegenden offenen Zauns gleicher oder geringerer Höhe ist zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze bzw. Baulinie 1,20 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie 1,80 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

D. Pflanzliste

→ Noch zu ergänzen

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befinden sich Teile des geschützten Bodendenkmals Landesliste Nr. 30.547, Siedlung Slawenzeit, Funde Steinzeit.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Denkmalsbereichs „Kanalsiedlung, bestehend aus sechs Wohnhäusern mit Außenanlagen und acht Wirtschaftsgebäuden, Machnower Schleuse 1-12, 15, 16; 14532 Kleinmachnow“.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“.

Für den Geltungsbereich gelten:

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 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. Mai 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. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Zerstören, beseitigen, verbringen, instand setzen, verändern und umnutzen von Denkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auch die nähere Umgebung eines Denkmals unterliegt dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, soweit sie für dessen Erhalt, Erscheinungsbild oder städtebaulicher Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz). Daher sind auch Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals erlaubnispflichtig.

Bei Baumaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Mögliche Anhaltspunkte sind z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände. Nach den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Rechtsgrundlagen

→ Noch zu ergänzen

gfp-cvl/sn
29072020
KLM-BP-045_TF-08_final_msÄ_Lu+JE.docx