

Gemeinde Kleinmachnow Bebauungsplan KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“

Konzept Festsetzungen



1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der Nutzung

1.1. Als Maß der baulichen Nutzung soll in den Teilgebieten folgende Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden:

- Im Teilbereich A GRZ von 0,35,
- Im Teilbereich B GRZ von 0,2,
- Im Teilbereich C GRZ von 0,25,
- Im Teilbereich D GRZ von 0,3.

Die Präzisierung der Grundflächenzahl erfolgt nach dem Abschluss der Bestandsaufnahme.

1.2. Für Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 900 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche von z.B. 180 m² festgesetzt.

1.3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die der rückwertigen Erschließung dienen, einschließlich anderer Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte Grundfläche um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

1.4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 36 (Flurstück 11), Karl-Marx-Straße 38/40 (Flurstücke 15/1, 15/2 und 15/5) und Karl-Marx-Straße 46/48 (Flurstücke 25 und 27) darf durch Flächen von Stellplätzen und mit ihren Zufahrten einschließlich anderer Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

1.5. Terrassen sind als Bestandteil der Hauptanlage (nicht: als Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 20 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

1.7. Es sollen maximal zwei Vollgeschosse und im Teilbereich C ausnahmsweise zusätzlich ein Staffelgeschoss zulässig sein.

Die Präzisierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt nach dem Abschluss der Bestandsaufnahme.

1.8. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe bzw. Oberkante zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Es sollen Baugrenzen festgelegt werden.

Die Baugrenzen werden nach Abschluss der Bestandsaufnahme erarbeitet und präzisiert.

2.2. Für untergeordnete Bauteile der Hauptanlage kann eine Überschreitung der Baugrenzen nach den Beurteilungsmaßstäben des § 6 Abs. 6 BbgBO zugelassen werden.

2.3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Die Präzisierung der zulässigen Bauweise erfolgt nach Abschluss dem Abschluss der Bestandsaufnahme.

3. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1. Für die Baugrundstücke wird in Abhängigkeit der Zugehörigkeit zu den Teilbereichen eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im Teilgebiet A** wird festgesetzt: **900 m²**.

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Karl-Marx-Straße 30	6	825 m ²
Karl-Marx-Straße 44 u. 44 A	1377	774 m ²
Karl-Marx-Straße 44 B	1378	774 m ²
Karl-Marx-Straße 48	27	781 m ²
Karl-Marx-Straße 48 A	28	782 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

3.2. Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im Teilgebiet B** wird festgesetzt: **700 m²**.

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Uhlenhorst 3	3/2	616 m ²
Uhlenhorst 13 B	1477	606 m ²
Uhlenhorst 15 B	22	645 m ²
Uhlenhorst 17	1333	402 m ²
Uhlenhorst 17 A	1332	402 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

3.3. Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im Teilgebiet C** wird festgesetzt: **750 m²**.

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Ernst-Thälmann-Straße 89	1395	570 m ²
Ernst-Thälmann-Straße 89 A	1394	506 m ²
Ernst-Thälmann-Straße 93	41/2	699 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

- 3.4. Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im Teilgebiet D** wird festgesetzt: **450 m²**.

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Karl-Marx-Straße 50	30	382 m ²
Karl-Marx-Straße 56	36/4	198 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Definition des Vorgartenbereiches

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, mindestens aber die Fläche in einer Breite von 5,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Vorgartenbereich festgelegt.

- 4.2. Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Fahrradstellplätze und Standplätze für Müllbehälter, die eine Grundfläche von 6,0 m² nicht überschreiten dürfen.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1. Die Teilflächen der Flurstücke 89 und 13 der Flur 9 und die Teilfläche des Flurstückes 530 sowie das Flurstück 542 der Flur 12, soweit innerhalb des Geltungsbereiches gelegen, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1. Auf den Baugrundstücken 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.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Grundstück Karl-Marx-Straße 46 / 48 (Flurstücke 25 und 27), auf dem bei Wegen und Flächen, die der Erschließung und Anlieferung dienen, von dieser Regelung ausnahmsweise abgewichen werden darf.

- 6.2. Flächen, die nicht unter den Flächen entsprechend Nr. 4.2 fallen, sind im Vorgartenbereich als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- 7.1. Auf den Baugrundstücken ist ein Flächenanteil von mindestens 30 von Hundert der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken, vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- 7.3. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste (*wird noch erarbeitet*) 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.
- 7.4. Auf den Baugrundstücken ist im Vorgartenbereich je angefangene 7,5 m Grundstückslänge entlang der Straßenflucht ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste (*wird noch erarbeitet*) 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.
- 7.5. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dabei sind die in der Pflanzenliste (*wird noch erarbeitet*) aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.
- 7.6. Je angefangene 4 offene Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß der Pflanzenliste (*wird noch erarbeitet*) zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen können auf die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen gem. Nr. 8.2 angerechnet werden.
- 7.7. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung ist zu 35 von Hundert der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Brandenburgische Bauordnung [BbgBO])

Einfriedungen

- 8.1. Einfriedungen sind nur als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe von Einfriedungen oder Hecken darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze sowie im Vorgartenbereich 1,50 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.

9. Festsetzungen zum Schutz des Klimas

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nutzung von Solaranlagen

- 9.1. Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.000 m² sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten.

Elektroladeinfrastruktur

- 9.2. 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.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Folgende Regelungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es gelten die jeweils aktuellen Fassungen der Satzungen:

- > Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung;
- > 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;
- > Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. August 2009 (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“ in der jeweils gültigen Fassung.