

ENTWURF Überarbeitung RA Dr. Scharmer v. 19.05.2021
Anlage 1 zu INFO-Nr. 008/21 – Sitzung des Bauausschusses am 31. Mai 2021

Urkundenrolle Nr. /2021

(Urschrift durchgehend einseitig beschrieben)



Verhandelt

zu Berlin am [zu ergänzen]

Vor dem unterzeichnenden Notar

[zu ergänzen]

[zu ergänzen]

erschieden heute:

1. Herr **Michael Grubert**, geboren am 25. September 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow,
2. Herr **Hartmut Piecha**, geboren am 16. Juni 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow,

beide nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern im Falle des Erschienenen zu 1. als Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow und im Falle des Erschienenen zu 2. als Stellvertreter des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow für die

Gemeinde Kleinmachnow

nachgewiesen durch Vorlage der öffentlichen Bekanntmachung vom 6. Dezember 2016 - eine beglaubigte Fotokopie des Amtsblattes für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 17/2016 wird als **Anhang I** zu dieser Urkunde genommen - und durch Beschluss Drucksache-Nr. 177/14 vom 18.12.2014 - eine Fotokopie der Drucksache wird als **Anhang II** zu dieser Urkunde genommen -

– nachstehend „**Gemeinde**“ genannt –,

3. **[zu ergänzen]**

nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als Vorstand der

Haußmann Grundbesitz AG

– nachstehend „**Haußmann AG**“ genannt –,

Zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung legte der Erschienene zu 3. **[zu ergänzen]** vor, die als **Anhang III** zu dieser Urkunde genommen wird.

4. Herr **Martin Rahn**, geboren am 16. Dezember 1944,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow,

nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als zur alleinigen Vertretung berechtigter Geschäftsführer der

Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam zu HRB 2444 P,

- nachstehend „**P & E**“ genannt -.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner Online-Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam vom heutigen Tage, dass dort unter HRB 2444 P der Erschienene zu 4. wie angegeben zur Vertretung der dort eingetragenen P & E ausgewiesen ist.

– „**Gemeinde**“, „**Haußmann AG**“ und „**P & E**“, nachstehend auch „**Vertragspartner**“ oder „**Vertragsparteien**“ genannt –

Die Erschienenen zu 1., 2. und 4. sind dem Notar von Person bekannt. Der Erschienene zu 3. wies sich zur Gewissheit des Notars durch Vorlage seines gültigen Personalausweises aus.

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen erklärten, es liege kein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vor.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung des Nachstehenden.

Abwendungsvereinbarung und Grundstücksvertrag zum Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet wurde vor 1990 durch den volkseigenen Betrieb (VEB) „Max Reimann“ unter anderem für die Reparatur von Lastkraftwagen und Bussen genutzt. 1990 ging aus dem volkseigenen Betrieb die „Fahrzeuge-Technik-Handel“ (FATH) GmbH hervor, die jedoch bereits 2002 endgültig schließen musste. Danach verwahrloste das Gelände. Die Haußmann AG erwarb die überwiegenden Grundstücksflächen des Vertragsgebiets im Jahr 2010 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Grundstücksflächen entlang des Stahnsdorfer Damms stehen im Eigentum der P & E. Ein Wegegrundstück am östlichen Rand des Vertragsgebiets steht im Eigentum der Gemeinde.

Die Grundstücke des Vertragsgebiets liegen innerhalb des gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (Beschluss der Gemeindevertretung Kleinmachnow v. 05.09.1991 / DS-Nr. 186/91). Im Entwicklungsbereich soll die Gemeinde oder der Entwicklungsträger gemäß § 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Grundstücke zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich erwerben. Von dem Erwerb soll jedoch abgesehen werden, wenn der Grundstückseigentümer in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und er sich hierzu verpflichtet. In diesem Falle ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Zweck dieser Vereinbarung ist es, die Voraussetzungen für die Abwendung der Grunderwerbspflicht der Gemeinde bezüglich der Grundstücke der Haußmann AG zu schaffen.

Für die Flächen des Vertragsgebiets betreibt die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“. Das Aufstellungsverfahren geht zurück auf den Beschluss DS-Nr. 100/01 vom 17.05.2001. Damals verfolgte die Gemeinde noch das Ziel, die Flächen nördlich des Stahnsdorfer Damms vollständig als gewerbliche Flächen zu entwickeln.

Im Jahr 2016 gab die Gemeinde dieses Ziel auch im Hinblick auf Überlegungen der Haußmann AG teilweise auf. Sie strebt nun an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche und gemischte Nutzungen, aber auch für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Hintergrund für die Neuausrichtung der städtebaulichen Ziele ist der zunehmende Bedarf an Wohnbauflächen. Auf Teilflächen soll weiterhin Gewerbe vorgesehen werden.

Aus den geänderten Nutzungsabsichten entstand das Erfordernis, den Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan anzupassen (8. Änderung des FNP für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm KLM-FNP-08) und parallel, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, das seit Jahren ruhende Bebauungsplan-Verfahren wiederaufzunehmen und weiterzuführen. Das Flächennutzungsplan-Verfahren konnte mit Bekanntmachung der 8. Änderung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 14/2017 vom 15.12.2017 abgeschlossen werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes griff die Gemeinde auf die städtebauliche Planungsstudie aus dem Jahr 2016 zurück, die im Auftrag der P & E vom Büro NÄGELIARCHITEKTEN (Berlin) erarbeitet worden war.

Die Inhalte dieser Planungsstudie wurden sodann 2019 im Rahmen eines von der P & E ausgelobten nichtoffenen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit dem Titel „*Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen am Stahnsdorfer Damm in Kleinmachnow*“ präzisiert. Die Preisgerichtssitzung fand am 13. September 2019 statt. Zur Übernahme in die Bebauungsplan-Entwürfe empfahl die Jury den Wettbewerbsbeitrag der Teilnehmergemeinschaft „Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus“ aus Berlin mit „Treibhaus Landschaftsarchitektur“ aus Hamburg. Die Gemeindevertretung folgte der Juryempfehlung und beschloss, diesen als Grundlage für die Weiterführung der beiden Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e und KLM-BP-006-f zu nutzen (vgl. DS-Nr. 145/19 vom 12.12.2019).

Daraufhin wurde die Teilnehmergemeinschaft beauftragt, ihren Beitrag zu überarbeiten und dabei auf die Anmerkungen des Preisgerichtes, auf die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und auf weitere, im Erarbeitungsprozess relevante Fragen wie z.B. Zugänglichkeit für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge sowie Gebäude- und Tiefgaragendimensionen einzugehen. Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde mit Stand vom 21. Oktober 2020 fertiggestellt.

Haußmann AG, Gemeinde und P & E stimmen darin überein, dass der vorstehend genannte städtebauliche Entwurf vom 21.10.2020 Grundlage dieses Vertrages ist.

Teil A - Abwendungsvereinbarung

§ 1

Vertragsgegenstand und Grundstücke

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage A** durch Schraffur gekennzeichneten Flächen.
- (2) An den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:
- a) Das Grundstück Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 Flurstück 387 steht im Eigentum der Gemeinde. Das Wegegrundstück liegt mit einer Teilfläche von ca. 2.470 m² innerhalb des Vertragsgebietes.
 - b) Die Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 Flurstücke 397 mit ca.11.857 m², 398 mit ca.12.122 m² und 399 mit ca. 7.559 m² stehen im Eigentum der Haußmann AG.
 - c) Die Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 Flurstücke 395 mit 2.517 m² und 396 mit 4.911 m² stehen im Eigentum der P & E.
- (3) Die an das Vertragsgebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 Flurstück 387/7 mit 1 m² steht im Eigentum der Gemeinde, die Flurstücke 386/6 mit 242 m², 386/9 mit 1.250 m² und 386/10 mit 819 m² stehen im Eigentum der FATH Fahrzeuge Ausrüstungen Technik Handel i. L., Stahnsdorfer Damm 81, 14532 Kleinmachnow.
- (4) Die Haußmann AG verpflichtet sich nach Maßgabe dieses Vertrages, ihre im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und zu nutzen sowie einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Aufgrund dieser Vereinbarung wird die Gemeinde vom Erwerb der Grundstücke der Haußmann AG absehen.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von der Haußmann AG und der P & E nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Die Haußmann AG und die P & E führen die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch. Sie sind nicht berechtigt, finanzielle Verpflichtungen im Namen der Gemeinde einzugehen. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde bleiben unberührt.
- (6) Die Gemeinde wird das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ für das Vertragsgebiet betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit

unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

§ 2

Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, städtebauliche Planungen

(1) Die Flächen liegen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der Bundesautobahn A 115 (ehem. Grenzübergangsstelle Drewitz) und östlich des Stolper Weges und Anpassungsgebiet „Stahnsdorf Damm Süd““ (Beschl. v. 05.09.1991 / DS-Nr. 186/91). Sollte das Entwicklungsrecht nicht anwendbar sein, stimmen die Parteien darin überein, dass dies ein Vertrag nach § 11 BauGB ist.

(2) Diesem Vertrag liegen folgende Beschlüsse und Planungen zugrunde:

- a) die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs vom 05.09.1991;
- b) der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ (Stand 16. Dezember 2020), beigefügt als **Anlage B**;
- c) der städtebauliche Entwurf (Stand 21.10.2020), beigefügt als **Anlage C-1 bis C-4**.

(3) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen vorläufig sind und dass das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen ist. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gem. Teil C § 1 Abs. 3 anzupassen.

§ 3

Bodenordnung

(1) Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich, alle Grundstücksflächen des Vertragsgebiets, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, unentgeltlich an die Gemeinde zu übertragen. Die hiernach auf die Gemeinde zu übertragenden Flächen sind in dem als **Anlage D** beigefügten Lageplänen dargestellt (Anlage D, **S. 4** „Öffentliche Verkehrsflächen“ mit den Teilflächen 2, 4, 8, 11, 14, 18 und 30 sowie **S. 11** „Öffentliches Straßenbegleitgrün“ mit den Teilflächen 20 und 12). Das Nähere hierzu ist in **Teil B § 2** dieses Vertrages geregelt

(2) Die Vertragsparteien vereinbaren weiterhin eine Bodenordnung im Bereich der künftigen Baugebiete. Hierzu verpflichten sich die Haußmann AG und die P & E zur Veräußerung bzw. zum Erwerb der in **Teil B § 3** dieses Vertrages aufgeführten und in **Anlage D, S. 5 - 9**) dargestellten Grundstücksflächen jeweils zum Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB in Höhe von **XXX** Euro/m².

(3) Die sich aus der Veräußerung gem. dem vorstehenden Abs. 2 ergebenden Kaufpreiszahlungsansprüche werden gegeneinander verrechnet. Es verbleibt ein Zahlungsanspruch in Höhe von **XXX** EUR der **XXX** gegen die **XXX**, vgl. **Teil B § 3 Abs. 2**.

§ 4

Ordnungsmaßnahmen

(1) Die P & E verpflichtet sich zur grundbuchlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u.a. Vermessung des Gebiets durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung). Die Haußmann AG verpflichtet sich, hierfür erforderliche Erklärungen auf Anforderung der P & E unverzüglich formgerecht abzugeben.

(2) Die Haußmann AG und die P & E übernehmen jeweils für die in ihrem Eigentum (vor Bodenordnung) stehenden Grundstücke die rechtliche und tatsächliche Freimachung des Vertragsgebiets sowie die Umsetzung etwaiger Nutzer gemäß § 169 Abs. 1 Ziff. 2 i.V.m. § 147 Abs. 2 BauGB, soweit dies zur Realisierung der geplanten Maßnahmen erforderlich ist.

(3) Im Vertragsgebiet ist im Hinblick auf die frühere Nutzung mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kampfmitteln zu rechnen, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist. Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich jeweils für die in ihrem Eigentum (vor Bodenordnung) stehenden Grundstücke, in Abstimmung mit der Gemeinde den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln zu lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem gutachterlich festgelegten Umfang durchzuführen. Die durch die Bodensanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen. Die Kosten werden nicht reduzierend bei der Berechnung des Ablösebetrages in Ansatz gebracht. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können, bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

Die Haußmann AG ist verpflichtet, der Gemeinde die für die Bodenuntersuchung erforderlichen Gutachten für das Bebauungsplanverfahren unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Gutachten im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens öffentlich zugänglich gemacht werden.

§ 5

Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vertragsgebiet grenzt an den öffentlich gewidmeten Stahnsdorfer Damm an. Die innere Erschließung des Vertragsgebiets soll durch öffentliche Verkehrsflächen, die in **Anlage B** mit „Planstraße 1“ und „Planstraße 2“ bezeichnet sind, und durch private Wegeflächen erfolgen. Der P & E soll die Erstellung der Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Grünflächen sowie des öffentlichen Kinderspielplatzes (Waldspielplatz) im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans zur Durchführung im eigenen Namen und für eigene Rechnung übertragen werden.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telefon) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Koordination durch die P & E in Abstimmung mit dem Haußmann AG durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Haußmann AG und der P & E jeweils für ihre Grundstücke (nach Bodenordnung) ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und hierfür die erforderlichen Kosten zu tragen, soweit dies nicht Aufgabe der Versorgungsunternehmen ist.

(3) Die P & E verpflichtet sich zur Herstellung eines Lärmschutzwalls und eines öffentlichen Kinderspielplatzes (Waldspielplatz) in der als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festzusetzenden Grünfläche auf der Grundlage einer mit der Gemeinde einvernehmlich abgestimmten Planung des Büros Treibhaus Landschaftsarchitekten vom 27.11.2020 (**Anlage I**).

(4) Die P & E verpflichtet sich, spätestens bis die Nutzung des ersten nach dem Bebauungsplan zulässigen Neubaus aufgenommen wird, auf dem Flurstück 387 innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke zwischen der Geltungsbereichsgrenze im Norden und der Straßenverkehrsfläche im Süden herzustellen

§ 6

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich, nach Maßgabe der folgenden Absätze auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt - von verlegten Leitungen abgesehen - bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

(2) Aus Gründen des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt) und für die Abfallentsorgung ist auf der in **Anlage B** mit „G 1“ gekennzeichneten Fläche ein mindestens 3,5 m breites Geh- und Fahrrecht mit Anschluss an die Planstraße 1 und die Planstraße 2 zugunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark und der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit / der Gemeinde Kleinmachnow grundbuchlich zu sichern und als Baulast einzutragen (vgl. Teil B § 9).

(3) Auf der in **Anlage B** mit „G 2“ gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 2,0 m breites Geh- und Radfahrrecht mit Anschluss an die Planstraße 1, die Planstraße 2 und an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Stahnsdorfer Damm zugunsten der Allgemeinheit / der Gemeinde Kleinmachnow grundbuchlich zu sichern und als Baulast einzutragen (vgl. Teil B § 9).

(4) Auf der in **Anlage B** mit „G 3“ gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Radfahrrecht mit Anschluss an die Planstraße 2 und an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Stahnsdorfer Damm zugunsten der Allgemeinheit / der Gemeinde Kleinmachnow grundbuchlich zu sichern und als Baulast einzutragen (vgl. Teil B § 9).

§ 7

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

(1) Die Haußmann AG und P & E verpflichten sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht, insbesondere die Begrüpfungspflichten gem. der textlichen Festsetzungen 5.4 - 5.6 des Bebauungsplans, jeweils auf ihren Grundstücksflächen des Vertragsgebiets (nach Bodenordnung) zu realisieren. Für Grünanlagen ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916/18917 und eine vierjährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Die Haußmann AG verpflichtet sich, die nach der Bodenordnung in ihrem Eigentum befindlichen privaten Grünflächen dauerhaft zu pflegen.

Die Haußmann AG ist insbesondere verpflichtet,

a)

b)

c)

(Ergänzung nach Vorlage des Umweltberichts)

Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme des ersten Neubaus im Gebiet WA durchzuführen.

(2) Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Vertragsgebiet ausgeglichen werden können, wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH eine Fläche im Umfang von **XXX m²** zur Verfügung gestellt, die von Acker- in Extensivgrünland umgewandelt wird. Die P & E hat hierfür einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH geschlossen.

(3) Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich, die artenschutzfachlichen Auflagen gemäß **Anlage E** zu erfüllen.

(4) Der Haußmann AG ist bekannt, dass auf Teilflächen des Vertragsgebiets die Umwandlung von Wald erforderlich ist. Die Genehmigung zur Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ersetzt. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Durchführung folgender Kompensationsmaßnahmen (oder Kompensationszahlungen):

[zu ergänzen]

Die Haußmann AG verpflichtet sich, hierfür folgende Zahlungen an **XXX** zu leisten:

[zu ergänzen]

(5) Innerhalb der im Eigentum der Haußmann AG stehenden Flächen, die im Bebauungsplan gem. **Anlage B** als Flächen für Wald festzusetzen sind, befinden sich Zäune, die den Regelungen des Landeswaldgesetzes widersprechen. Die Haußmann AG verpflichtet sich, die in **Anlage F** dargestellten Zäune spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages zu beseitigen.

(6) Der Haußmann AG ist bekannt, dass im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der 10 m breiten Fläche zwischen der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 und den jeweils östlichsten Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Brandschutzes Bäume und Sträucher mit einer Höhe von mehr als 2,0 m unzulässig sind.

§ 8

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken

(1) Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich zur Bebauung und Nutzung der für die private Nutzung vorgesehenen Grundstücke des Vertragsgebiets, einschließlich der Herstellung der Grün- und Verkehrsanlagen auf den Baugrundstücken, nach Maßgabe des zukünftigen Bebauungsplans und dieses Vertrages, insbesondere entsprechend den nachfolgenden Regelungen.

(2) Die P & E verpflichtet sich, die in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 4.2 näher bezeichnete Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzbebauung innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-006-e herzustellen. Im Falle der Veräußerung der Fläche an einen Dritten ist die P & E verpflichtet, die vorstehende

Pflicht dem Käufer aufzuerlegen und die Erfüllung der Pflicht durch Rückübereignungspflichten und Vertragsstrafen zu sichern,

(3) Die Haußmann AG und die P & E sind verpflichtet, bei der Errichtung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Neubauten die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs vom 21.10.2020 und die Vorgaben des Gestaltungsleitfadens (**Anlage C-1 bis C-4**) zu beachten und umzusetzen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Gestaltungsleitfaden in **Anlage G** mit seinen vertiefenden Aussagen zu konzeptionell bedeutsamen Gestaltungsprinzipien (z.B. Freiraumgestaltung, Architektursprache, Erdgeschosszonen, Grundrisstypen und Wohnformen) bekannt ist. Abweichungen hiervon sind nur nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde gestattet.

Die Haußmann AG ist verpflichtet, die Entwurfsplanung für die Bebauung vor Stellung eines Bauantrags der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen.

(4) Zur Sicherung der Verpflichtungen gem. dem vorstehenden Abs. 3 vereinbaren die Haußmann AG und die Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von ... €, die fällig wird, wenn die Haußmann AG trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten gegen eine der Verpflichtungen nach Abs. 3 verstößt. Die Vertragsstrafe kann bei mehreren Verstößen mehrfach festgesetzt werden.

Zur Sicherung der Vertragsstrafe hinterlegt die Haußmann AG einen Sicherungsbetrag von ... € gem. den Regelungen in § 13. Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Bebauung der mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfsplanung entspricht.

(5) Die Haußmann AG verpflichtet sich, auf der in **Anlage B** mit „G1“ bezeichneten Fläche einen mindestens 3,5 m breiten Weg für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge sowie auf der mit „G2“ bezeichneten Fläche einen mindestens 2 m breiten Weg für Fußgänger und Radfahrer auf eigene Kosten herzustellen. Die Befestigung des Weges auf der Fläche „G1“ ist entsprechend der Straßen-Belastungsklasse 0,3 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen – RStO 12) herzustellen. Weitere Anforderungen sind mit den örtlich zuständigen Entsorgungsunternehmen und der technischen Bauaufsicht des Landkreises, Fachdienst Brandschutz, abzustimmen. Die Herstellung des Weges auf der Fläche „G1“ ist vor Nutzungsaufnahme des ersten im Mischgebiet errichteten Gebäudes, die Herstellung des Weges auf der Fläche „G2“ vor Nutzungsaufnahme des ersten im allgemeinen Wohngebiet errichteten Gebäudes durchzuführen.

Zur Sicherung der vorstehenden Herstellungsverpflichtungen vereinbaren die Vertragsparteien Vertragsstrafen in Höhe von ... € (Weg „G1“) bzw. von ... € (Weg „G2“), die jeweils fällig werden, wenn die vorstehenden Fristen von der Haußmann AG trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten nicht eingehalten werden.

(5a) Die Haußmann AG verpflichtet sich, die Fläche des künftigen Quartiersplatzes (Fläche G 3) als gepflasterte und für die Allgemeinheit begehbare Fläche herzustellen sowie den dortigen ehemaligen Sendemast malermäßig instand zu setzen und als identitätsstif-

tendes Merkzeichen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Herstellung und Instandsetzung sind vor Nutzungsaufnahme des ersten im allgemeinen Wohngebiet errichteten Gebäudes durchzuführen.

Zur Sicherung der Herstellungs- und Instandsetzungsverpflichtungen vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von ... €, die fällig wird, wenn die vorstehende Frist von der Haußmann AG trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten nicht eingehalten wird.

(6) Die Haußmann AG und die P & E verpflichten sich, die Alleebäume entlang des Stahnsdorfer Damms, soweit sie an ihre Grundstücke (nach Bodenordnung) angrenzen, während der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass Beschädigungen der Bäume und ihres Wurzelwerks sowie Beeinträchtigungen der Baumstandorte ausgeschlossen werden können.

(7) Sollte die Haußmann AG bei der Herstellung des Gebäudes im Mischgebiet eine zweite TGa-Zufahrt von der Planstraße 2 benötigen, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass ein Durchfahren des Gebäudes nicht möglich ist.

§ 9

Denkmalschutz

(1) Der Haußmann AG ist bekannt, dass die denkmalgerechte Sanierung der unter Schutz stehenden Gebäude der ehemaligen Bosch-Werke „Pfortnerhäuschen“ und „Wagenunterstand (sog. Bushaltestelle)“ mindestens folgende Maßnahmen erfordert:

- a) Erneuerung der Dachdeckung entsprechend der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde nach historischen Vorlagen (Biberschwanzziegeldeckung),
- b) Instandsetzung der Ziegelfassaden und beim Pfortnerhäuschen der Fenstereinfassungen aus scharriertem Kunststein, Erneuerung der Fenster und Türen bzw. - beim Wagenunterstand - auch der Tore entsprechend den Vorgaben der Denkmalbehörde.

Die Kosten der denkmalgerechten Sanierung werden bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages nicht berücksichtigt.

(2) Die Haußmann AG ist verpflichtet, zur Wahrung und Umsetzung der denkmalpflegerischen Grundsätze die Bauausführung gem. § 9 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG unter Leitung eines in der Denkmalpflege erfahrenen Sachverständigen ausführen zu lassen.

(3) Der Haußmann AG ist bekannt, dass sich im Plangebiet ein Bodendenkmal (Bodendenkmale-Nr. 31343, Standort der Boschwerke Fabrik- und Verwaltungsgebäude) befindet und dass die einschlägigen Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind.

(4) Die Haußmann AG verpflichtet sich, die denkmalgerechte Sanierung der unter Schutz stehenden Gebäude entsprechend Absatz 1 vor Nutzungsaufnahme der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet fertigzustellen. Dies ist gegenüber der Gemeinde durch Vorlage einer Bescheinigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nachzuweisen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von ... €, die fällig wird, wenn die Haußmann AG trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten gegen diese Verpflichtung verstößt.

§ 10

Ausgleichsbetrag

Die Haußmann AG ist im Hinblick auf § 166 Abs. 3 BauGB zur Zahlung des Ausgleichsbetrages verpflichtet, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht. Auf den Ausgleichsbetrag werden die Kosten der Maßnahmen angerechnet, die der Haußmann AG gemäß §§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 5 und 7 Abs. 5 entstehen. Die Vertragsparteien vereinbaren die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach Maßgabe der Absätze 2 - 4.

(2) Ausgangspunkt für die Berechnung des Ablösebetrages ist der Unterschiedsbetrag zwischen Anfangswert und Endwert der Grundstücke des Vertragsgebiets, der mit € pro m² Nettobaulandfläche vereinbart wird (ggf. nach Baugebiet zu differenzieren). Bezogen auf die im Eigentum der Haußmann AG stehenden Flächen von ca. m² Nettobauland (nach Bodenordnung) ergibt sich ein Grundbetrag für den Haußmann AG von €.

(3) Zur Berechnung des Ablösebetrages werden vom Grundbetrag folgende Beträge abgezogen:

- a) Wert der gem. § 3 Abs. 1 zu übertragenden Grundstücke (Anfangswert),
- b) Kosten der gem. § 7 Abs. 4 und 5 durchzuführenden Maßnahmen. Diese Kosten legen die Vertragspartner einvernehmlich mit xxx € fest. Der Betrag wird diesem Vertrag pauschal zugrunde gelegt unabhängig davon, wie hoch die tatsächlich erforderlichen Kosten sein werden.

Der verbleibende Betrag in Höhe von xxx € ist von der Haußmann AG als Ablösebetrag zu zahlen. Die Berechnung des Ablösebetrages ist **Anlage H** zu entnehmen.

(4) Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und nach Mitteilung der Gemeinde über die Benutzbarkeit der Planstraßen 1 und 2 auf das Konto [Treuhandkonto P & E] zu zahlen.

§ 11 Allgemeine Pflichten

(1) Der Eigentümer und P & E sind verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in gegenseitiger Abstimmung und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchzuführen. Die Vertragsparteien haben sich auf den als **Anlage I** beigefügten Maßnahmen- und Zeitplan verständigt. Sie werden alles ihnen Zumutbare tun, um die Vorgaben dieses Plans einzuhalten.

(2) Die Haußmann AG benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(3) Die Haußmann AG hat die Gemeinde über den jeweiligen Stand der Planungen zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Sie hat die Gemeinde jeweils einen Monat vor Stellung eines Bauantrags schriftlich durch Übersendung des geplanten Antrags zu informieren.

(4) Die Haußmann AG und die P & E werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Sie haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(5) Die Haußmann AG und die P & E werden im Falle der Übereignung ihrer im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.

Die Haußmann AG haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Gemeinde der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtungen schriftlich zustimmt. Voraussetzung für die Zustimmung zur befreienden Übertragung ist, dass sich der Erwerber schriftlich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen dieses Vertrages zu erfüllen und die hierzu vereinbarten Sicherheiten übergibt. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung zur befreienden Übertragung der Verpflichtungen im Übrigen nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere der Mangel einer dem Vorhaben angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Käufers.

(6) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Entwurf für den Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ (**Anlage B**), der Grundlage für diesen Vertrag ist, nicht an Rechtsmängeln leidet. Die Haußmann AG und die P & E verzichten darauf, Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen. Aus diesem Vertrag entsteht

der Gemeinde keine Verpflichtung zur Festsetzung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Haußmann AG oder der P & E sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße der Gemeinde zurückzuführen.

(7) Die Gemeinde wird von dem Erwerb der Grundstücke des Vertragsgebiets gem. § 166 Abs. 3 BauGB absehen, es sei denn, dieser Vertrag würde gekündigt. Für den Fall der Kündigung verpflichtet sich die Haußmann AG bereits heute zur Veräußerung und Übertragung der Grundstücksflächen des Vertragsgebiets an die Gemeinde zum Wert des § 153 Abs. 1 BauGB.

(8) Die Haußmann AG verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die förmliche Festlegung des Gebiets „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ als Entwicklungsbereich.

§ 12

Verpflichtungen der Gemeinde

(1) Die Gemeinde wird die Haußmann AG im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.

(2) Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren durch. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

§ 13

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der sich aus §§ 7 und 8 ergebenden Verpflichtungen der Haußmann AG wird sie die nachfolgenden Beträge („**Sicherheiten**“) beim amtierenden Notar auf ein von ihm noch einzurichtendes Notaranderkonto („...“) hinterlegen:

- | | | |
|----|--|-------|
| a) | Leistungen nach § 5 Abs. 5
(Herstellung eines Weges auf der Fläche G 1) | ... € |
| b) | Leistungen nach § 7 Abs. 2
(Zahlung an Flächenagentur) | ... € |
| c) | Leistungen nach § 7 Abs. 4
(Maßnahme Artenschutz, Sicherungsbetrag) | ... € |

d) Leistungen nach § 7 Abs. 5 (Beseitigung der Zäune im Wald)	... €
e) Sicherung gem. § 8 Abs. 4 (Beachtung Entwurf Teleinternetcafé, Sicherungsbetrag)	... €
f) Leistungen nach § 8 Abs. 5 (Instandsetzung Sendemast, Sicherungsbetrag)	€
g) Leistungen nach § 9 Abs. 1 (Denkmalschutz: Dacherneuerung und Fassadenreparatur)	... €
Summe	... €

(in Worten: ... Euro)

(2) Die Haußmann AG ist verpflichtet, die vorstehenden Sicherheiten einen Monat nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-e auf das Notaranderkonto ... zu hinterlegen. Die Haußmann AG verpflichtet sich es zu unterlassen, einen Bauantrag für die Neubauten vor Übergabe der Sicherheiten zu stellen.

Die Gemeinde hat das Recht, das Einvernehmen für eine Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan zu verweigern, solange die Sicherheiten nicht hinterlegt wurden.

Verwahrweisung:

Gemeinde und Haußmann AG weisen den amtierenden Notar – einseitig nicht widerruflich – an, die Sicherheiten zu verwahren und, mit Ausnahme einer übereinstimmenden anderslautenden Anweisung der Gemeinde und der Haußmann AG, wie folgt auszuzahlen:

- a) Die Gemeinde bestätigt binnen 10 Arbeitstagen schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar, dass die jeweilige Leistung durch die Haußmann AG nach vorstehender Abs. 1 i.V.m. §§ 5, 7, 8 und 9 erbracht worden ist. Sodann wird der amtierende Notar die jeweilige Sicherheit entsprechend auszahlen. Auszahlungen an die Haußmann AG haben zu erfolgen auf deren Konto:

Kontoinhaber:

Kreditinstitut:

IBAN:

BIC/SWIFT:

Verwendungszweck: Auszahlung der [jeweiligen] Leistung nach § 13 Abs. 1

- b) Erfüllt die Haußmann AG die mit der hinterlegten Sicherheit verbundene Verpflichtung trotz Mahnung der Gemeinde nicht, hat der amtierende Notar die jeweilige Sicherheit an die Gemeinde auf das in diesem Vertrag in § 10 Abs. 4 angegebene Konto auszuzahlen. Von der Mahnung, verbunden mit der Mitteilung des Zugangsdatums bei der Haußmann AG, hat der amtierende Notar eine Ablichtung zu erhalten.

Gemeinde und Haußmann AG weisen den amtierenden Notar – einseitig nicht widerruflich – an, die in vorstehenden Absätzen für ihn vorgesehenen Handlungen vorzunehmen, sobald die dort geregelten Voraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus sind die Vertragsparteien verpflichtet, an einer Anweisung an den amtierenden Notar mitzuwirken, die den Regelungen des heutigen Vertrages entspricht.

(3) Die Haußmann AG ist berechtigt, die beim Notar hinterlegten Sicherheiten durch Übergabe selbstschuldnerischer unbefristeter Bürgschaften eines der Aufsicht der europäischen Gemeinschaft unterliegenden Kreditinstituts oder Kreditversicherungsunternehmens in gleicher Höhe zu ersetzen. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Der Notar wird angewiesen, in Absatz 1 genannte Sicherungsbeträge an die Haußmann AG zurückzugeben, wenn die Gemeinde schriftlich mitteilt, dass ihr eine den Regelungen dieses Absatzes entsprechende Bürgschaft in Höhe des freizugebenden Betrages übergeben wurde.

Teil B - Grundstücksvertrag

§ 1

Grundstücke

(1) An den im Vertragsgebiet liegenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Kleinmachnow eingetragenen Grundstücken bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

1. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Wegegrundstücks

Blatt 9670, lfd. Nr. 0001 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 387, mit einer Größe von 3.578 m²; hiervon liegt eine Teilfläche von 2.470 m² im Vertragsgebiet.

2. Die Haußmann AG ist Eigentümerin der in Blatt 9734 eingetragenen Grundstücke

a) lfd. Nr. 0001 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 397, mit einer Größe von 11.857m²,

b) lfd. Nr. 0002 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 398, mit einer Größe von 12.122 m²,

c) lfd. Nr. 0003 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 399, mit einer Größe von 7.559 m².

3. Die P & E ist Eigentümerin der im Blatt 4310 eingetragenen Grundstücke

a) lfd. Nr. 0002 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 395, mit einer Größe von 2.517 m²,

b) lfd. Nr. 0001 des Bestandsverzeichnisses, Flur 1, Flurstück 396, mit einer Größe von 4.911 m².

(2) Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt in Abteilung II und III belastet xxx:

(3) Der Notar hat das Grundbuchblatt [zu ergänzen] am [zu ergänzen] sowie die Marktabelle am [zu ergänzen] online eingesehen. Eine Fotokopie des Grundbuchauszuges Blatt [zu ergänzen] lag bei Beurkundung vor. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Auflistung der Belastungen im Grundbuch nur auszugsweise ist und dass er keine Feststellungen hinsichtlich beim Grundbuch vorliegender unerledigter Anträge treffen kann, insbesondere solcher, die nach Grundbucheinsicht beim Grundbuchamt eingegangen oder dem Grundbuchamt beigeordnet worden sind. Die Haußmann AG und die P & E versichern, keine Eintragungen bewilligt zu haben, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, und dass ihnen unerledigte Anträge auch nicht bekannt sind.

§ 2

Übertragung von Grundstücken auf die Gemeinde

(1) Die Haußmann AG und die P & E haben sich in Teil A § 3 Abs. 1 dieses Vertrages zur unentgeltlichen Übertragung von Grundstücksflächen, die für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind, auf die Gemeinde verpflichtet. Nachfolgend wird diese Verpflichtung konkretisiert.

Die Haußmann AG und die P & E übertragen der Gemeinde aus den in **Teil A § 1 Abs. 2** genannten Grundstücken die nachfolgend näher bezeichneten und in **Anlage D Seiten 4, 9 und 11** zu diesem Vertrag dargestellten Teilflächen mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör. Es handelt sich um unvermessene Teilflächen. Die genaue Größe ist durch Vermessung festzustellen. Folgende Flächen sind zu übertragen:

1. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Planstraße 1

Haußmann AG überträgt an die Gemeinde:

aus Flst. 397 ca. 1.172 m², in Anlage D **Seite 4** bezeichnet mit den Buchstaben ABCDEFA (Teilflächen-Nr. 14)

P & E überträgt an die Gemeinde:

aus Flst. 396 ca. 733 m², in Anlage D **Seite 4** bezeichnet mit den Buchstaben FGHIAF (Teilflächen-Nr. 11)

b) Planstraße 2

Haußmann AG überträgt an die Gemeinde:

aa) aus Flst. 397 ca. 405 m², in Anlage D **Seite 4** bezeichnet mit den Buchstaben KLMNOPQRK (Teilflächen-Nr. 18)

bb) aus Flst. 399 ca. 1.015 m², in Anlage D **Seite 4** bezeichnet mit den Buchstaben MSTNM (Teilflächen-Nr. 30)

c) Stahnsdorfer Damm

P & E überträgt an die Gemeinde:

aus Flst. 395 ca. 348 m², in Anlage D **Seite 4** bezeichnet mit den Buchstaben QRHGUQ (Teilflächen-Nr. 8)

2. Öffentliche Grünflächen

a) Stahnsdorfer Damm, Straßenbegleitgrün

P & E überträgt an die Gemeinde:

aus Flst. 396 ca. 620 m², in Anlage D **Seite 11** bezeichnet mit den Buchstaben ABCDA (Teilflächen-Nr. 12)

b) Stahnsdorfer Damm, Straßenbegleitgrün

Haußmann AG überträgt an die Gemeinde:

aus Flst. 397 ca. 430 m², in Anlage D **Seite 11** bezeichnet mit den Buchstaben EFHE (Teilflächen-Nr. 20)

c) Waldspielplatz

Haußmann AG überträgt an die Gemeinde:

aa) aus Flst. 398 ca. 3.853 m², in Anlage D **Seite 9** bezeichnet mit den Buchstaben ABCDEFGHIA (Teilflächen-Nr. 23)

bb) aus Flst. 399 ca. 22 m², in Anlage D **Seite 9** bezeichnet mit den Buchstaben HIKLH (Teilflächen-Nr. 26)

cc) aus Flst. 399 ca. 14 m², in Anlage D **Seite 9** bezeichnet mit den Buchstaben DEMND (Teilflächen-Nr. 27)

(2) Die endgültige Größe der zu übertragenden Grundstücke ergibt sich aus dem nach der Vermessung anzufertigenden Katastermaterial. Die Katastervermessung ist von der P & E auf eigene Kosten zu beauftragen.

(3) Die vorstehend in Abs. 1 geregelten Übertragung der Vertragsgrundstücke erfolgt frei von Rechten Dritter, von Belastungen und Beschränkungen, mit Ausnahme der folgenden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen: **xxx**

Die Übertragung der Vertragsgrundstücke erfolgt unentgeltlich.

§ 3

Bodenordnung zwischen der Haußmann AG und der P & E

(1) Die Haußmann AG und P & E haben sich gem. **Teil A § 3 Abs. 2** zur Veräußerung bzw. zum Erwerb der in **Anlage D Seiten 5 - 9** dargestellten Grundstücksflächen verpflichtet. Diese Verpflichtung wird wie folgt konkretisiert:

a) Gewerbegebiet GE 1

Haußmann AG veräußert an P & E:

aa) aus Flst. 397 ca. 3.110 m² in Anlage D **Seite 5** bezeichnet mit den Buchstaben BCFGHIB (Teilflächen-Nr. 13)

bb) aus Flst. 398 ca. 2.225 m² in Anlage D **Seite 5** bezeichnet mit den Buchstaben CDEFC (Teilflächen-Nr. 22)

b) Gewerbegebiet GE 2

Haußmann AG veräußert an P & E:

aus Flst. 397 ca. 776 m² in Anlage D **Seite 6** bezeichnet mit den Buchstaben ABCDEA (Teilflächen-Nr. 15)

c) Allgemeines Wohngebiet WA

P & E veräußert an Haußmann AG:

aus Flst. 395 ca. 776 m² in Anlage D Seite 8 bezeichnet mit den Buchstaben ABCDEFGA (Teilflächen-Nr. 7);

d) Stahnsdorfer Damm, private Grünfläche und privater Quartiersgarten

P & E veräußert an Haußmann AG:

aus Flst. 395 ca. 768 m² in Anlage D Seite 10 bezeichnet mit den Buchstaben ADCDA (Teilflächen-Nr. 6).

(2) Die Grundstückveräußerung gem. Abs. 1 erfolgt jeweils zum Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB in Höhe von XXX Euro/m². Die sich daraus ergebenden Kaufpreiszahlungsansprüche werden gegeneinander verrechnet. Es verbleibt ein Zahlungsanspruch in Höhe von XXX der XXX gegen die XXX. Der Zahlungsanspruch ist wie folgt fällig:

XXX

(3) Die gem. den vorstehenden Absätzen und gemäß § 2 zu übertragenden Grundstücke werden nachfolgend „Vertragsgrundstücke“ genannt.

(4) Die Übertragung erfolgt frei von Rechten Dritter, von Belastungen und Beschränkungen, mit Ausnahme der folgenden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen: xxx

§ 4

Besitzübergang

(1) Die Übergabe der Vertragsgrundstücke gem. Teil B §§ 1 und 2 sowie der Übergang der Verkehrssicherungspflicht auf den jeweiligen Vertragspartner erfolgen zum dem der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans KLM-BP-006-e folgenden Monatsersten, jedoch nicht vor Abschluss der gem. Teil A § 4 Abs. 2 und 3 vom jeweiligen Eigentümer durchzuführenden Freimachungs- und Bodensanierungsmaßnahmen, die unverzüglich durchzuführen sind. Abweichend hiervon kann der jeweilige Erwerber den Besitzübergang auch vor Abschluss dieser Maßnahmen verlangen.

(2) Mit Übergabe der Vertragsgrundstücke gehen Kosten, Nutzungen und Lasten der Vertragsgrundstücke einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sowie der Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung auf die Gemeinde bzw. die Erwerber über.

§ 5

Rechtsmängelgewährleistung

Die Haußmann AG und die P & E übernehmen die Gewähr, dass die jeweils von ihnen übertragenen Vertragsgrundstücke frei von im Grundbuch eingetragenen und übernommenen Belastungen und Bindungen, sofern nicht in § 2 dieses Vertrages ausdrücklich anders vereinbart, in Besitz und Eigentum der Gemeinde bzw. der Haußmann AG und der P & E übergehen. Für das Bestehen altrechtlicher, im Grundbuch nicht eingetragener Dienstbarkeiten und sonstiger privatrechtlicher Lasten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, haften die Haußmann AG die P & E nicht, sie versichern aber, dass ihnen solche Belastungen nicht bekannt sind.

§ 6

Sachmängelgewährleistung

(1) Die Vertragsgrundstücke werden übertragen, wie sie stehen und liegen. Eine Gewährleistung für Sachmängel wird nicht übernommen. Die Haußmann AG und die P & E versichern, dass ihnen versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

Hiervon ausgenommen sind Schädigungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Haußmann AG bzw. die P & E die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Haußmann AG bzw. der P & E beruhen.

(2) Die Haußmann AG bzw. die P & E übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße.

(3) Die Haußmann AG bzw. die P & E haften nicht für die Freiheit ihrer Vertragsgrundstücke von Baulichkeiten, Altlasten und Bodenverunreinigungen. Die jeweils übernommenen Verpflichtungen zur Durchführung von Freimachungs- und Bodensanierungsmaßnahmen gem. Teil A § 4 Abs. 2 und 3 bleiben jedoch unberührt.

Altlasten und Bodenverunreinigungen im Sinne dieses Vertrags sind Altlasten und schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 BBoSchG, ferner Verunreinigungen des Grundwassers, Kampfmittel i. S. d. § 1 Abs. 3 Kampfmittelverordnung Brandenburg sowie Rückstände solcher Kampfmittel, Gebäudereste, Abfälle gem. dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und/oder Gebäudeteile, sofern von diesen Abfällen Folgen ausgehen, die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen oder die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen, oder sofern der zukünftige Käufer von (privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich handelnden) Dritten zur Beseitigung der Abfälle in Anspruch genommen werden kann.

§ 7

Dienstbarkeiten

(1) Die Haußmann AG und die P & E **bewilligen und beantragen** die Eintragung der in Teil A § 6 Abs. 2 - 4 dieses Vertrags vereinbarten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten wie folgt:

a) Geh- und Fahrrecht G1 (Teil A § 6 Abs. 2)

zulasten des in Blatt 9734 zur lfd. Nr. 0001 und Nr. 0003 verzeichneten Flurstücke 397 und 399 mit der in dem als **Anlage B** beigefügten Lageplan mit „G 1“ gekennzeichneten, mindesten 3,5 m breiten Ausübungsfläche eine **Baulast** sowie eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

- zu Gunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark und der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger ein Geh- und Fahrrecht sowie
- für die Gemeinde Kleinmachnow ein Geh- und Radfahrrecht mit dem Inhalt, dass die Allgemeinheit jederzeit berechtigt ist, die gekennzeichnete Fläche zum Gehen und Radfahren zu benutzen.

b) Geh- und Radfahrrecht G2 (Teil A § 6 Abs. 3)

zulasten der in Blatt 9734 zur lfd. Nr. 0001 und Nr. 0003 verzeichneten Flurstücke 397 und 399 sowie zulasten des in Blatt 4310 zur lfd. Nr. 0002 verzeichneten Flurstücks 395 mit der in dem als **Anlage B** beigefügten Lageplan mit „G 2“ gekennzeichneten mindesten 2 m breiten Ausübungsfläche eine **Baulast** sowie eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

- für die Gemeinde Kleinmachnow ein Geh- und Radfahrrecht mit dem Inhalt, dass die Allgemeinheit jederzeit berechtigt ist, die gekennzeichnete Fläche zum Gehen und Radfahren zu benutzen.

c) Geh- und Radfahrrecht G3 (Teil A § 6 Abs. 4)

zulasten der in Blatt 9734 zur lfd. Nr. 0001 und Nr. 0003 verzeichneten Flurstücke 397 und 399 mit der in dem als **Anlage B** beigefügten Lageplan mit „G3“ gekennzeichneten Ausübungsfläche eine **Baulast** sowie eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

- für die Gemeinde Kleinmachnow ein Geh- und Radfahrrecht mit dem Inhalt, dass die Allgemeinheit jederzeit berechtigt ist, die gekennzeichnete Fläche zum Gehen und Radfahren zu benutzen.

(2) Die in Abs. 1 genannten Dienstbarkeiten sind im ersten Rang sowie im Gleichrang mit den weiteren dort erklärten Dienstbarkeit einzutragen.

§ 8

Grundbuchliche Erklärungen

(1) Nunmehr erklärten die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

XXX

(2) Die Haußmann AG und die P & E bewilligen und beantragen die Löschung sämtlicher, von der Gemeinde bzw. von der Haußmann AG oder P & E nicht übernommener Belastungen im Grundbuch der Vertragsgrundstücke, also insbesondere der Rechte im Grundbuch von

(3) Die Haußmann AG bewilligt und beide Parteien beantragen zur Sicherung des Verschaffungsanspruchs der Gemeinde bzw. der P & E die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten der Gemeinde bzw. der P & E im Grundbuch. Die Gemeinde bzw. die P & E beantragen schon jetzt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind und sie belastende Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

§ 9

Aufträge an den Notar

(1) Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages. Alle Anträge aus dieser Verhandlung werden unabhängig voneinander gestellt. Der beurkundende Notar ist berechtigt, Anträge der Beteiligten zu ändern, zu ergänzen, einzuschränken und zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind.

(2) Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar, die behördlichen Erklärungen zu diesem Vertrag in ihrem Namen zu beantragen und diese und privatrechtliche Erklärungen für sie entgegenzunehmen, die mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten sollen.

Teil C - Schlussbestimmungen

§ 1

Anpassung und Kündigung

- (1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Haußmann AG Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von drei Monaten nicht einhält und sie die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn die Haußmann AG ihre Zahlungen einstellt oder über ihr Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebiets vor, so wird die Gemeinde den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.
- (3) Dieser Vertrag verpflichtet die Gemeinde nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen.

§ 2

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Notarvollmacht, Angestelltenvollmacht

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Der amtierende Notar wird unwiderruflich beauftragt, die zur Durchführung dieses Vertrages kraft Gesetzes ggf. erforderlichen behördlichen und sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen einzuholen und sich diese oder deren Versagung mit Wirkung für die Vertragsparteien zustellen zu lassen. Der amtierende Notar wird solche ihm zugegangenen Erklärungen den Vertragsparteien unverzüglich mitteilen. Der Notar ist ermächtigt, auf Rechtsmittel zu verzichten.

Der amtierende Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den amtierenden Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des heutigen Vertrages erforderlich sein sollte, und sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

(6) Gemeinde, Haußmann AG und P & E erteilen hiermit den Notariatsangestellten

...
sämtlich geschäftsansässig ..., und zwar jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss der persönlichen Haftung, Vollmacht, alle zur Durchführung, Ergänzung und Berichtigung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen – auch hinsichtlich des geänderten Inhalts von Dienstbarkeiten und neu bestellter Dienstbarkeiten – abzugeben und die Vertragspartner im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder vor einem mit ihm in der Sozietät verbundenen Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, Umfang oder Wirksamkeit der ihnen erteilten Vollmacht zu überprüfen, und zwar weder allgemein noch in konkreter Anwendung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig. Sie erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch.

(7) Die Vertragsparteien geben den Wert dieser Urkunde mit ... Euro an. Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzugs, die Kosten hierfür etwa erforderlicher Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer, soweit diese anfallen sollte, trägt die Haußmann AG, ebenso wie die Kosten des Notaranderkontos und die der Bürgschaften. Kosten für die Löschung der

nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch der Vertragsgrundstücke gehen zu Lasten des jeweiligen bisherigen Eigentümers

§ 3

Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow diesem Vertrag zugestimmt hat.
- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

§ 4

Anlagenverzeichnis

- Anlage A: Vertragsgebiet
- Anlage B: Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“, Stand 16.12.2020 (bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen)
- Anlage C: Städtebaulicher Entwurf, Stand: 21.10.2020
- 1: Lageplan
 - 2: technischer Lageplan
 - 3: Tabelle mit den Kennwerten
 - 4: Funktionspläne (10 Pläne)
- Anlage D: Steckbriefe zur Bodenordnung (12 Seiten)
- Anlage E: artenschutzrechtliche Auflagen
- Anlage F: Lageplan: zu beseitigende Zäune
- Anlage G: Gestaltungsleitfaden
- Anlage H: Berechnung Ablösebetrag
- Anlage I: Maßnahmen- und Zeitplan

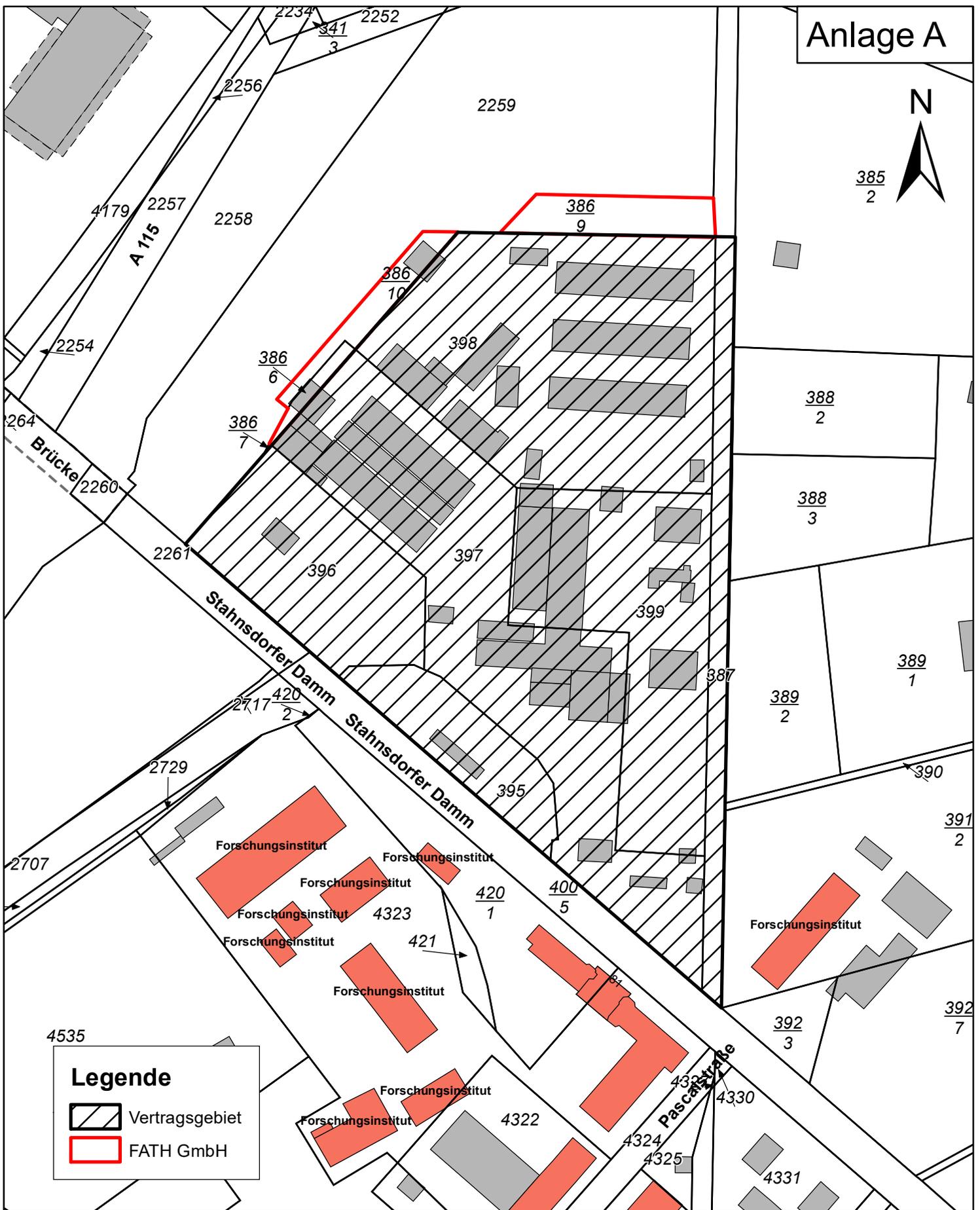
Die im vorstehenden Anlagenverzeichnis genannten textlichen Festsetzungen aus Anlage B (Teil B) wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen (?), ebenso die Anlagen D, E, G, J sowie K und von den Erschienenen insgesamt genehmigt.

Die weiteren Anlagen A, B (Teil A), B/1, B/2, C, H und I lagen den Erschienenen zur Durchsicht vor, wurden von den Erschienenen auf jeder Seite unterzeichnet und von ihnen genehmigt.

Vorstehende Niederschrift wurde sodann von den Erschienenen und von dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

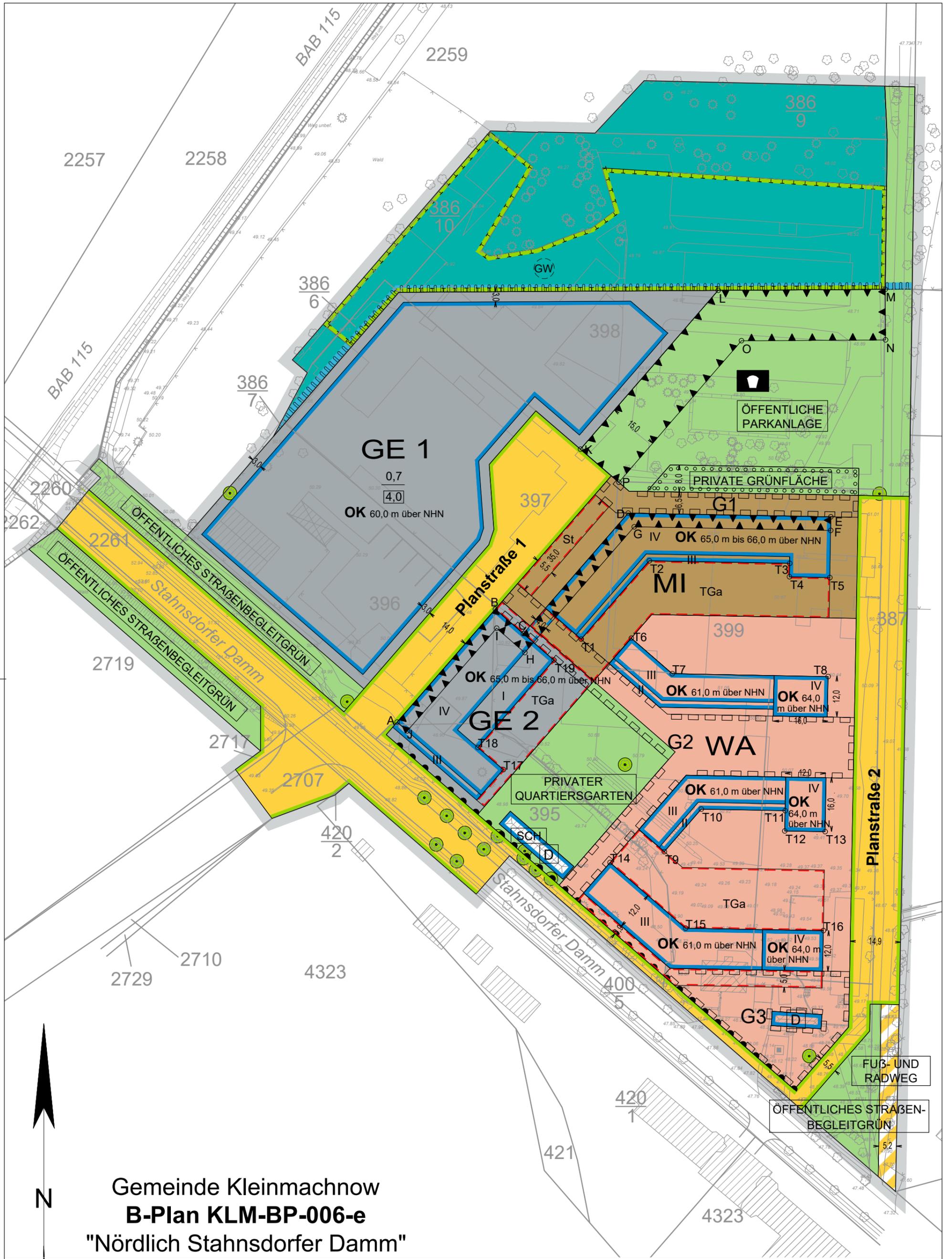
Inhaltsverzeichnis

Abwendungsvereinbarung und Grundstücksvertrag zum Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“	4
Vorbemerkung.....	4
Teil A - Abwendungsvereinbarung	6
§ 1 Vertragsgegenstand und Grundstücke	6
§ 2 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, städtebauliche Planungen.....	7
§ 3 Bodenordnung.....	7
§ 4 Ordnungsmaßnahmen.....	8
§ 5 Erschließungsmaßnahmen.....	9
§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
§ 7 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nach Naturschutzrecht.....	10
§ 8 Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken	11
§ 9 Denkmalschutz.....	13
§ 10 Ausgleichsbetrag	14
§ 11 Allgemeine Pflichten	15
§ 12 Verpflichtungen der Gemeinde	16
§ 13 Sicherheitsleistungen	16
Teil B - Grundstücksvertrag	19
§ 1 Grundstücke.....	19
§ 2 Übertragung von Grundstücken auf die Gemeinde.....	20
§ 3 Bodenordnung zwischen der Haußmann AG und der P & E.....	21
§ 4 Besitzübergang	22
§ 5 Rechtsmängelgewährleistung.....	22
§ 6 Sachmängelgewährleistung.....	23
§ 7 Dienstbarkeiten	23
§ 8 Grundbuchliche Erklärungen	24
§ 9 Aufträge an den Notar	25
Teil C - Schlussbestimmungen.....	26
§ 1 Anpassung und Kündigung	26
§ 2 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Notarvollmacht, Angestelltenvollmacht.....	26
§ 3 Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	28
Anlagenverzeichnis	28
Inhaltsverzeichnis.....	30



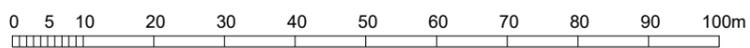
Kennzeichnung des Vertragsgebietes

Teilflächen Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-e



Gemeinde Kleinmachnow
B-Plan KLM-BP-006-e
 "Nördlich Stahnsdorfer Damm"

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Stand: Oktober 2020 mit Ergänzungsmessungen
 Lagesystem: ETRS 89

Stand: 16.12.2020

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

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE
Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)		
Nutzungszweck:	Schuppen zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten	SCH
Maß der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	z.B. 0,4
Baumassenzahl	(§ 21 BauNVO)	z.B. 3,0
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)	z.B. III
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Höchstmaß		
Oberkante	z.B.	OK 60,0 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß		
Oberkante	z.B.	OK 65,0 m bis 66,0 m über NHN
Bauweise, Baugrenzen		
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	
Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht		
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege		
Grünflächen		
Zweckbestimmung	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
Spielplatz		
Flächen für Wald		
Erhaltung von Bäumen		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
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
Stellplätze		St
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung		

Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
in Aussicht genommenes Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung), künftige Schutzzone II	

Planunterlage

Gebäude	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN, z.B.
Laubbaum, Nadelbaum	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 1828,
Grundstücksnummer	z.B. 101
Mauer, Zaun	
Bordkante	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B (TEXT):**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den Baugebieten WA, MI und GE 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand oder baulichen Maßnahme gleicher Wirkung auf der Fläche ABCDEFGHIJA gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 unzulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind im denkmalgeschützten Gebäude nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1)
- 1.5 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.6 Im Gewerbegebiet GE 1 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 Die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA, MI und GE 2 ergibt sich jeweils aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, Nr. 3.2 und Nr. 3.3.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 Im Mischgebiet MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.4 Im Gewerbegebiet GE 1 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)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.5 Im Gewerbegebiet GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.6 In den Baugebieten können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen) 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, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**
- 3.1 Die Baugrenzen zwischen den Punkten T1, T2, T3, T4 und T5 und zwischen den Punkten T17, T18 und T19 können ausnahmsweise für Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Baugrenzen zwischen den Punkten T6, T7 und T8, zwischen den Punkten T9, T10, T11, T12 und T13 sowie zwischen den Punkten T14, T15 und T16 können ausnahmsweise für Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn diese nicht größer als 10 m² pro Wohneinheit sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GE 2 ist die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser ausnahmsweise bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO)
- 3.3 Die Baugrenzen in den Baugebieten WA, MI und GE2 können ausnahmsweise durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA können innerhalb der Fläche G3 Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.6 Im Mischgebiet MI sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Garagen können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.7 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4. Immissionsschutz**
- 4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind 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:

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lärmemissionskontingente (L_{EK})

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GE 1	62	47
GE 2	60	45

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.2 Auf der Fläche ABCDEFGHIJA ist eine durchgängige Lärmschutzwand von mindestens 65,0 bis 66,0 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. Im Gewerbegebiet GE 2 und im Mischgebiet MI muss die Lärmschutzwand auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 62,0 m über NHN betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.3 Innerhalb der Fläche KLMNOPK ist eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall zulässig. Innerhalb dieser Fläche muss eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall auf einer Länge von mindestens 50,0 m eine Höhe von mindestens 4,0 m haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA entlang des Stahnsdorfer Damms und im Mischgebiet MI entlang der Planstraße 1 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 100 Grad beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die nach DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume

mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) können dem Bericht der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ vom 27.10.2020 entnommen werden, der Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan-Verfahren zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.6 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. 4.5 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

5.1 Im privaten Quartiersgarten ist ein Gewächshaus bzw. sind mehrere Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von höchstens 175 m² und bis zu einer Höhe der Oberkante von höchstens 5,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 15)

5.2 In der privaten Grünfläche sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je 100 m² 2 Bäume und 10 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a und Abs. 6 BauGB)

5.3 In der Planstraße 1 sind fünf und in der Planstraße 2 sind neun Bäume anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

5.4 Im Mischgebiet MI sind zwischen der Planstraße 1 und der Baugrenze mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.5 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.6 In den Baugebieten sind Dachflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil an Flächen für technische Aufbauten, für Belichtungsflächen und Terrassen darf in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 höchstens 30 %, im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI höchstens 50 % betragen. Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.7 In den Baugebieten muss die Erdschicht über Tiefgaragen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mindestens 0,80 m betragen. Dies gilt nicht für die Fläche G3. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA und in den 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 und die Fläche G3 ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.9 Im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.10 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 6.1 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.2 Die Fläche G2 ist mit einem mindestens 2,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Planstraße 1, die Planstraße 2 sowie an den Stahnsdorfer Damm zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.3 Die Fläche G3 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Radfahrrecht kann um die Flächen von Nebenanlagen und Platzgestaltungselementen eingeschränkt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung 5.3, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

8. Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 In den Baugebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.
- 8.2 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf in den Baugebieten WA, GE 2 und MI 1,5 m und im Gewerbegebiet GE 1 2,0 m – gemessen jeweils ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Die Festsetzung gilt nicht für die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 8.3 Terrassentrennwände sind bis zu einer Länge von max. 2,5 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 8.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist bei allgemeinen Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz je angefangene 70 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze zu errichten. Für Nutzungen im denkmalgeschützten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind keine Stellplätze nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 8.5 Bei Errichtung und Änderung von Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Das allgemeine Wohngebiet WA und das Mischgebietes MI

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

werden dabei der Gebietskategorie A, die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 der Gebietskategorie C zugeordnet.

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

II. HINWEISE

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7 und 5.9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. 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.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

III. PFLANZENLISTEArtenliste 1 - Bäume (groß- und kleinkronige)

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 2 - Gehölze (Sträucher, Bodendecker)

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 - Fassadenbegrünung

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Hedera helix	Gemeiner Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*
Wisteria sinensis	Glyzine (Blauregen)

* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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).

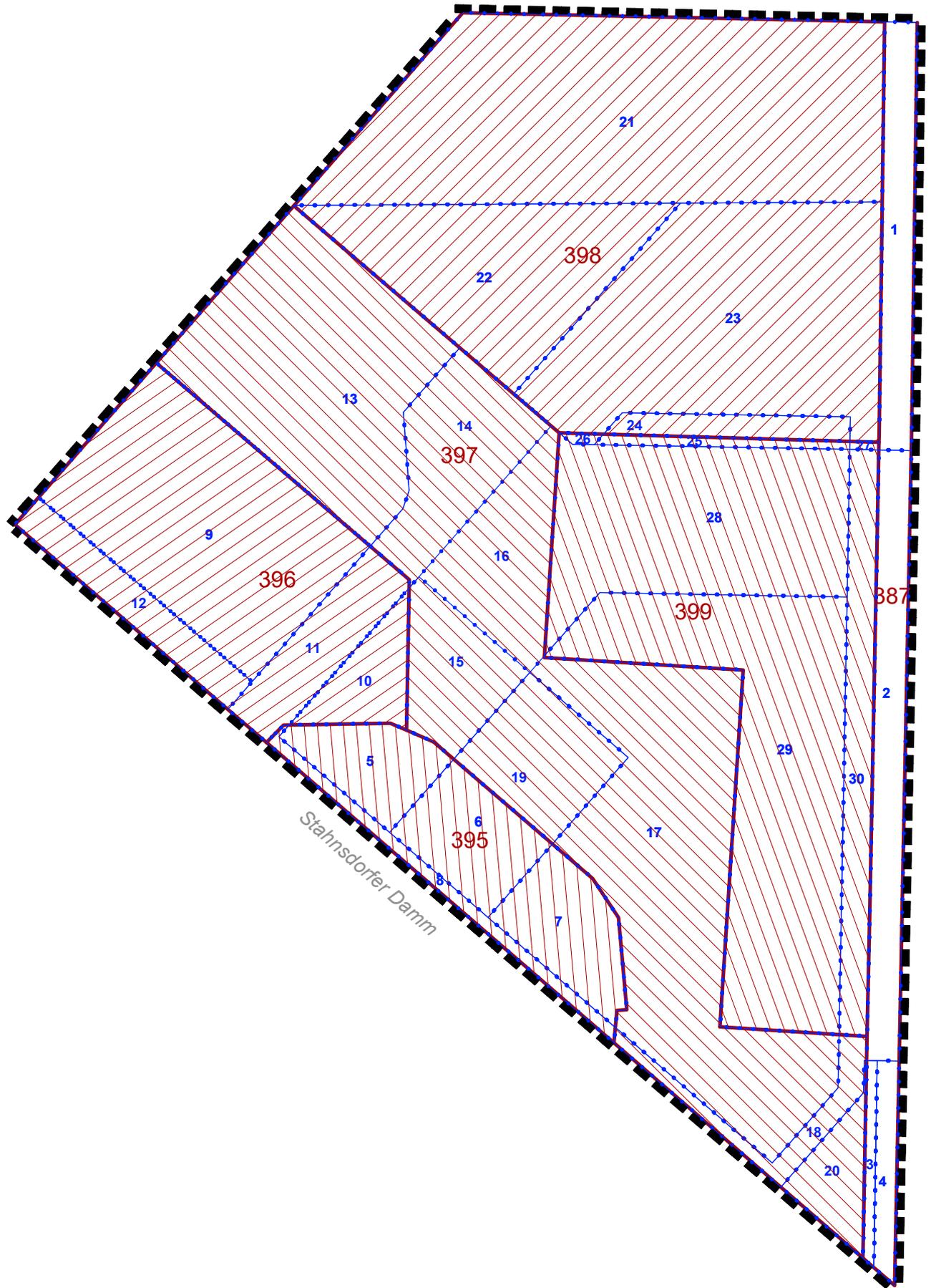
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

STECKBRIEFE
zu den Flächen
im Bebauungsplan
KLM-BP-006-e

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Bearbeitung

**BSM Beratungsgesellschaft für Stadt-
erneuerung und Modernisierung mbH**
Katharinenstrasse 19-20 - 10711 Berlin
Tel: 030 896003-0 | E-Mail: bsm@bsm-berlin.de



387
Flurstücksgrenze/-nummer

18
Teilflächengrenze/-nummer

Grenze Vertragsgebiet

Flurstück	Größe ¹ in m ²	Nr. Teilfläche	Größe ² in m ²	Planung	Im Eigentum	Übertragung
387	3.578	1	844	Grünfläche (ö)	Gemeinde	
		2	1.200	Verkehrsfläche	Gemeinde	
		3	132	Grünfläche (ö)	Gemeinde	
		4	282	Verkehrsfläche	Gemeinde	
395	2.517	5	625	GE 2	P+E	
		6	768	Grünfläche (p)	P+E	Haußmann
		7	776	WA	P+E	Haußmann
		8	348	Verkehrsfläche	P+E	Gemeinde
396	4.911	9	3.058	GE 1	P+E	
		10	482	GE 2	P+E	
		11	733	Verkehrsfläche	P+E	Gemeinde
		12	620	Grünfläche (ö)	P+E	Gemeinde
397	11.857	13	3.110	GE 1	Haußmann	P+E
		14	1.172	Verkehrsfläche	Haußmann	Gemeinde
		15	776	GE 2	Haußmann	P+E
		16	1.045	MI	Haußmann	
		17	4.008	WA	Haußmann	
		18	405	Verkehrsfläche	Haußmann	Gemeinde
		19	907	Grünfläche (p)	Haußmann	
		20	430	Grünfläche (ö)	Haußmann	Gemeinde
398	12.122	21	5.711	Wald	Haußmann	
		22	2.224	GE 1	Haußmann	P+E
		23	3.853	Grünfläche (ö)	Haußmann	
		24	333	Grünfläche (p)	Haußmann	
399	7.559	25	142	Grünfläche (p)	Haußmann	
		26	22	Grünfläche (ö)	Haußmann	
		27	14	Grünfläche (ö)	Haußmann	
		28	2.743	MI	Haußmann	
		29	3.626	WA	Haußmann	
		30	1.015	Verkehrsfläche	Haußmann	Gemeinde

41.404 Gesamtgröße Vertragsgebiet

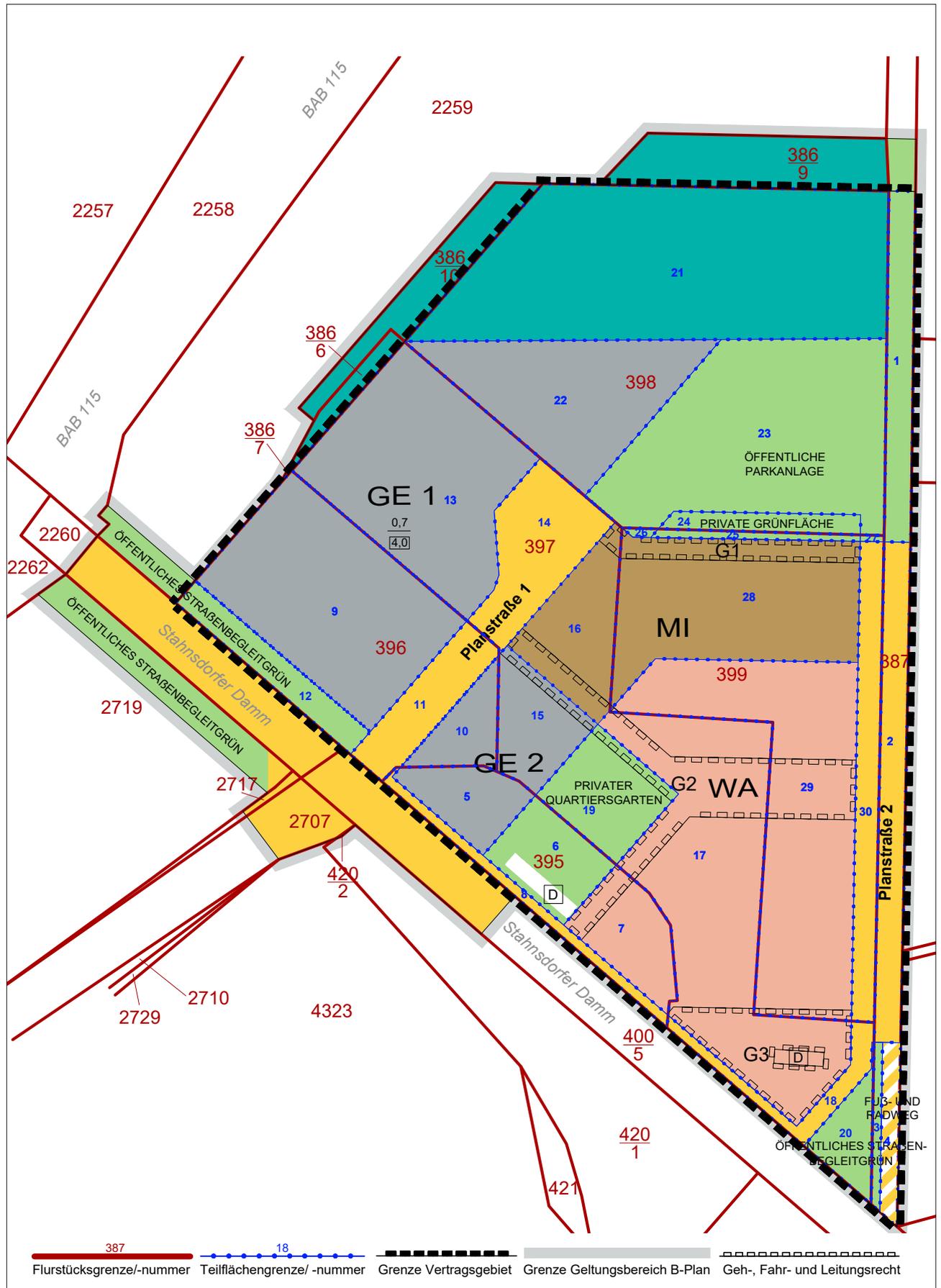
48.008 Gesamtgröße Geltungsbereich Bebauungsplan

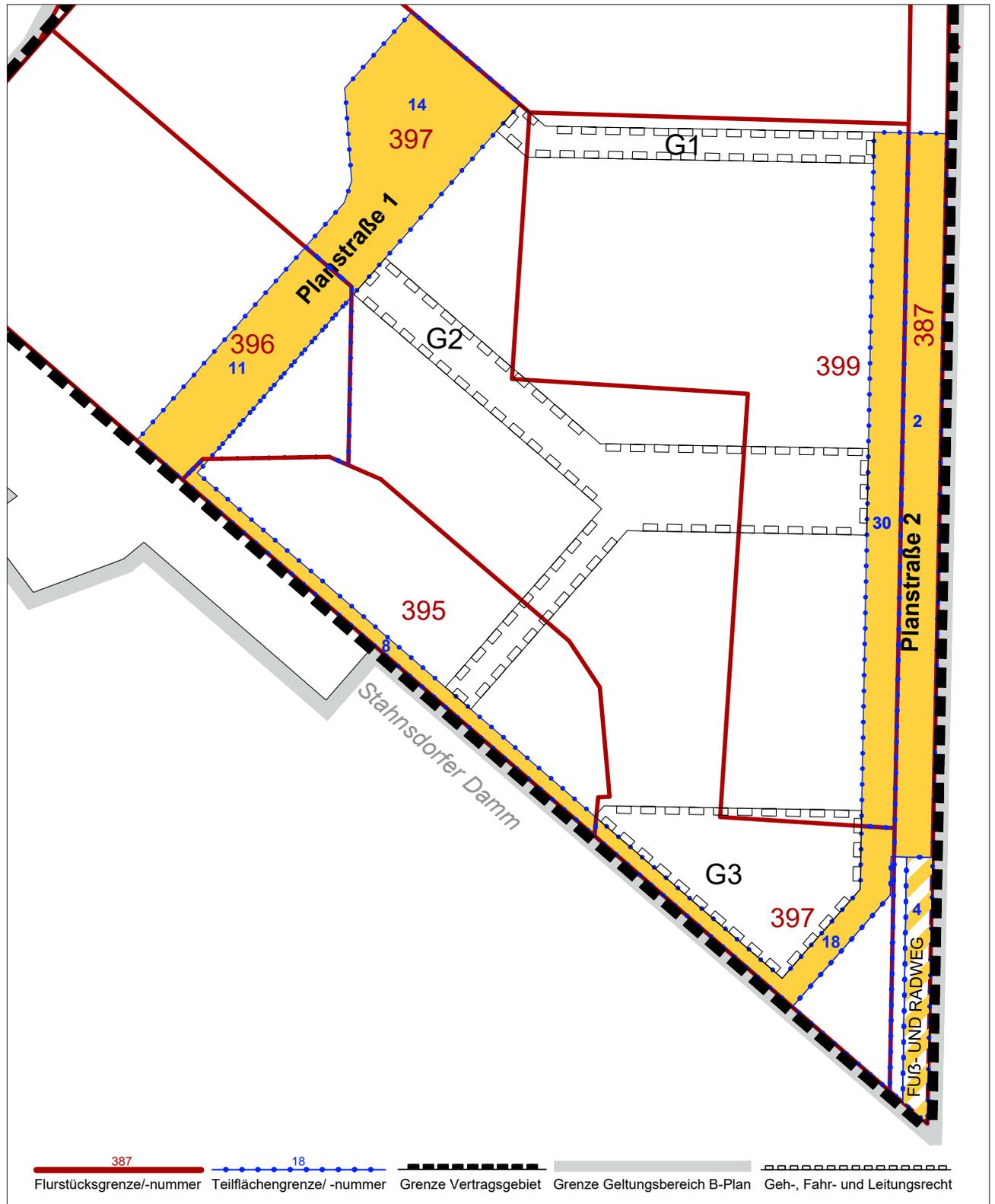
¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS.

² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

(ö) Öffentliche Grünfläche

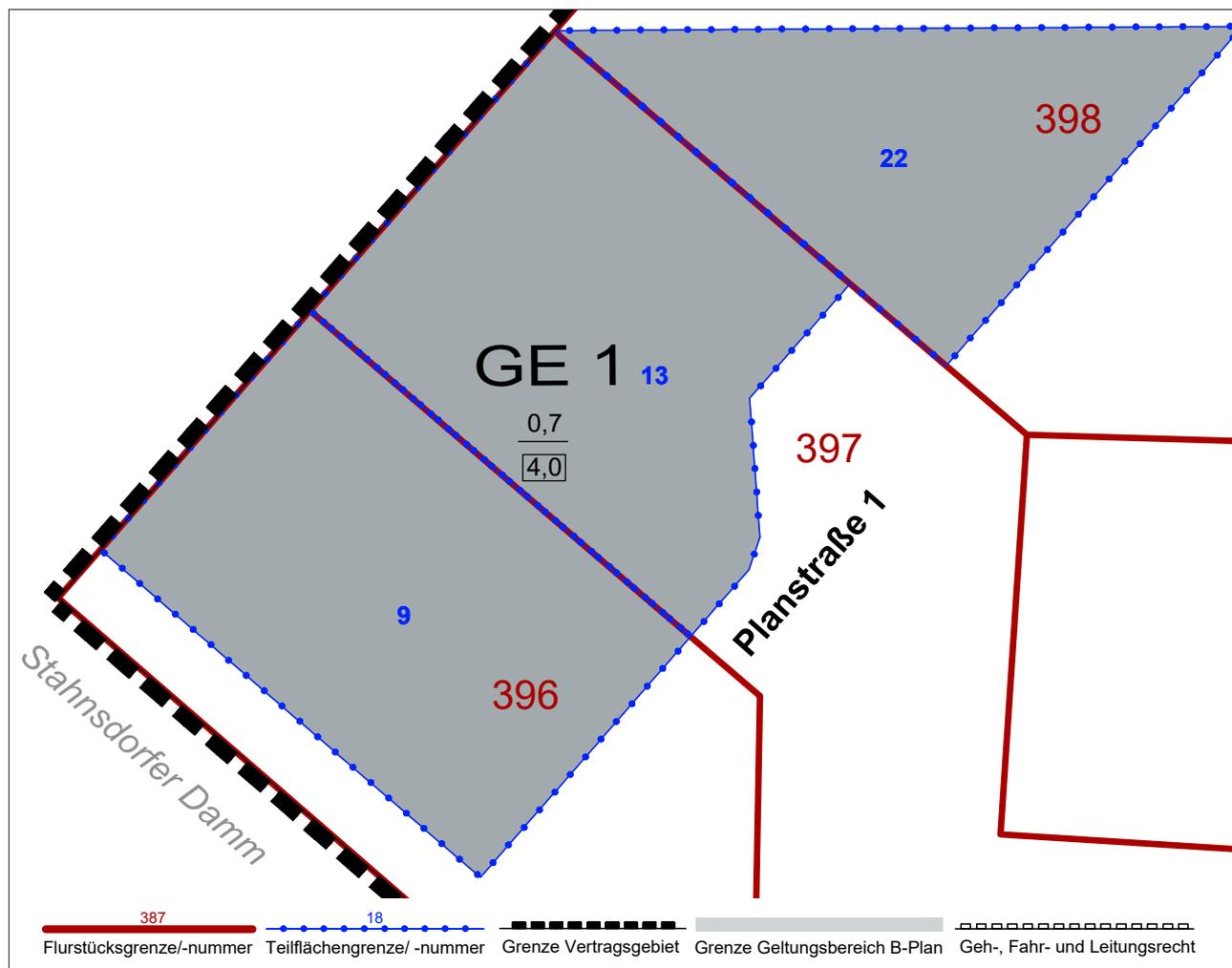
(p) Private Grünfläche





Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
387	3.578 m ²	2	1.200 m ²	Gemeinde	
387	3.578 m ²	4	282 m ²	Gemeinde	
395	2.517 m ²	8	348 m ²	P+E	Gemeinde
396	4.911 m ²	11	733 m ²	P+E	Gemeinde
397	11.857 m ²	14	1.172 m ²	Haußmann	Gemeinde
397	11.857 m ²	18	405 m ²	Haußmann	Gemeinde
399	7.559 m ²	30	1.015 m ²	Haußmann	Gemeinde

¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS. | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
396	4.911 m ²	9	3.058 m ²	P+E	
397	11.857 m ²	13	3.110 m ²	Haußmann	P+E
398	12.122 m ²	22	2.224 m ²	Haußmann	P+E

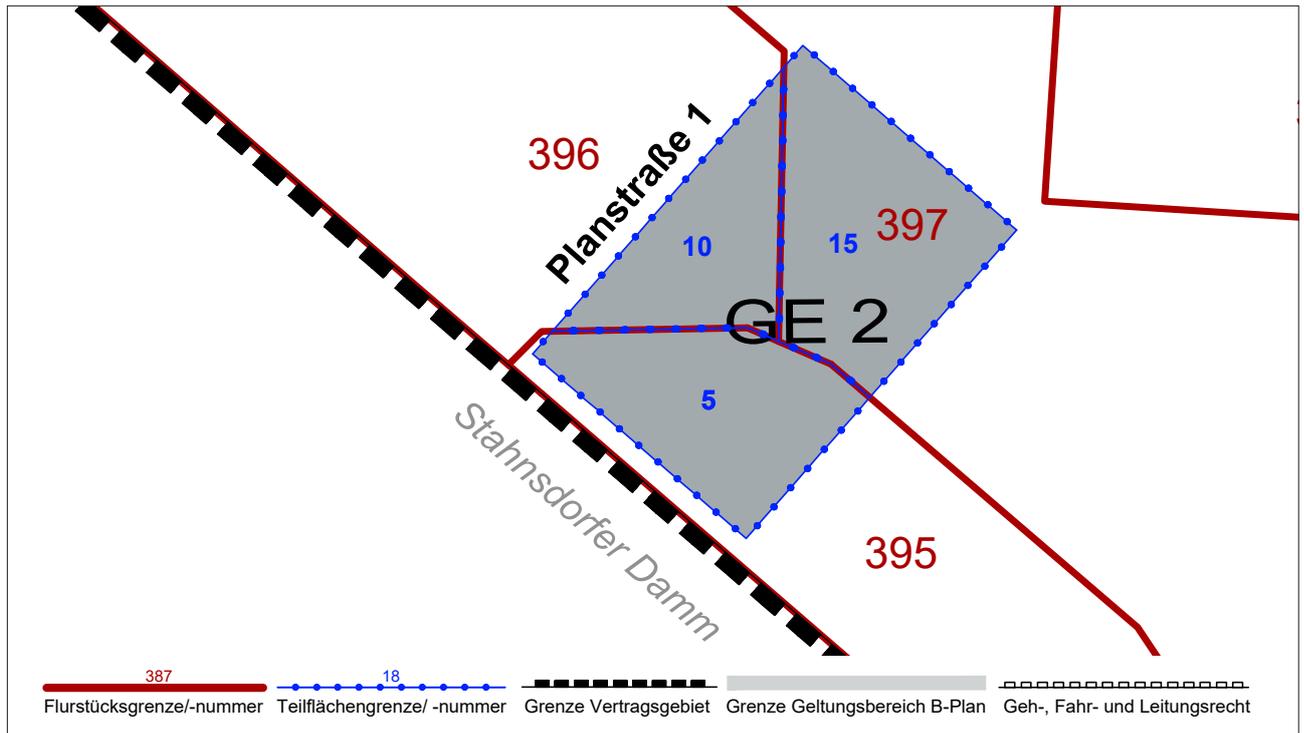
¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bebaubarkeit

- Gewerbliche Nutzung
- Grundfläche von max. 5.875 m² (GRZ 0,7)
- Baumasse von max. 23.500 m³ (BMZ 4,0)
- Höhe baulicher Anlagen max. ca. 10,0 m (OK 60,0 m über NHN)

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, Ausnahmen sind Verkaufsstätten für den Werksverkauf.
- Stellplätze und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstückflächen sind unzulässig.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die tagsüber 62 dB und nachts 47 dB nicht überschreiten.
- Dachflächen sind zu begrünen (Ausnahme: Flächen für technische Aufbauten).
- 30 % der Grundstückfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, pro 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum und drei Sträucher anzulegen.
- Bei Errichtung und Änderung von Werbeanlagen: Beachtung der Werbeanlagensatzung Kleinmachnow (GE 1 ist der Gebietskategorie C zugeordnet).



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
395	2.517 m ²	5	625 m ²	P+E	
396	4.911 m ²	10	482 m ²	P+E	
397	11.857 m ²	15	776 m ²	Haußmann	P+E

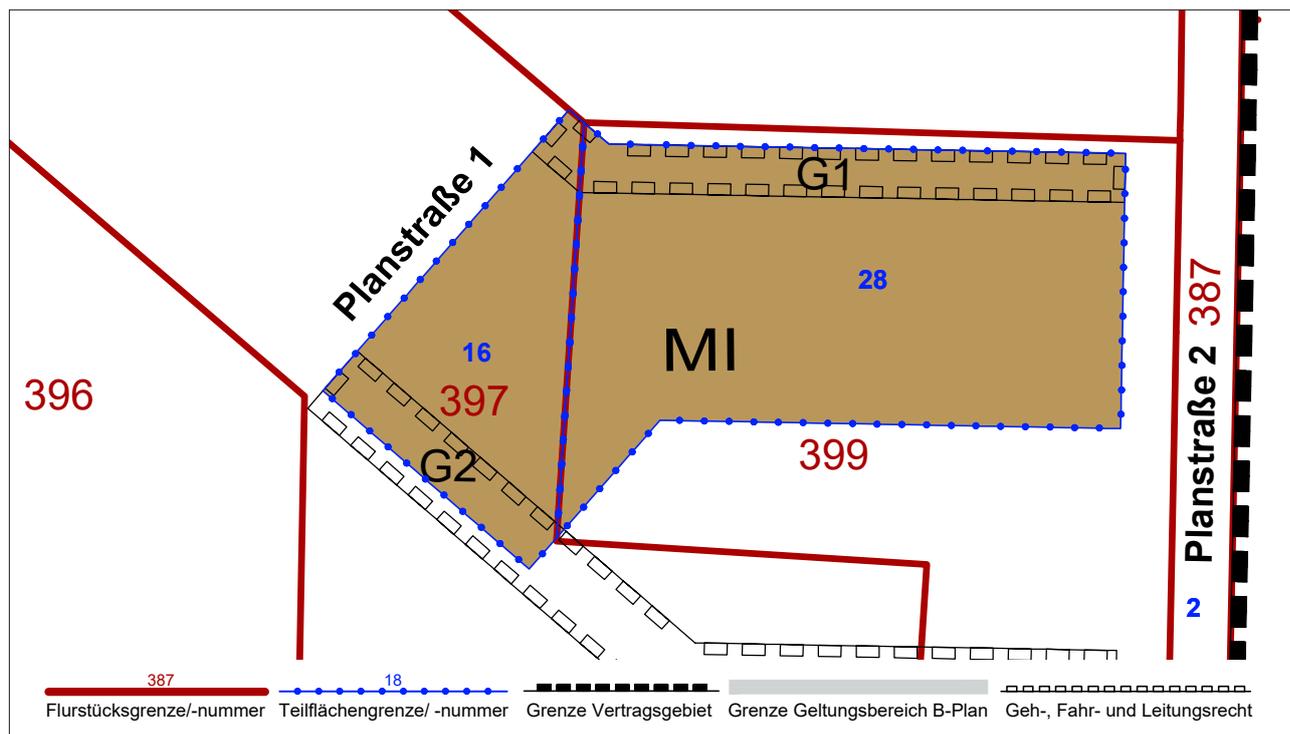
¹ Angabe gemäß Grunduch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bebaubarkeit

- Gewerbliche Nutzung
- Grundfläche von maximal 1.190 m² (GRZ durch Baukörperfestsetzung bestimmt)
- Höhe baulicher Anlagen ca. 15,0 m bis 16,0 m (OK 65,0 m bis 66,0 m über NHN)

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Es ist eine mindestens 12,0 m hohe (62,0 m über NHN) Lärmschutzbebauung entlang der Planstraße 1 zu errichten.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die tagsüber 60 dB und nachts 45 dB nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser ist ausnahmsweise bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zulässig.
- Balkone bis zu 2,0 m Tiefe und 5,0 m Breite sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Bei Errichtung und Änderung von Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu beachten (GE 2 ist der Gebietskategorie C zugeordnet).



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
397	11.857 m ²	16	1.045 m ²	Haußmann	
399	7.559 m ²	28	2.743 m ²	Haußmann	

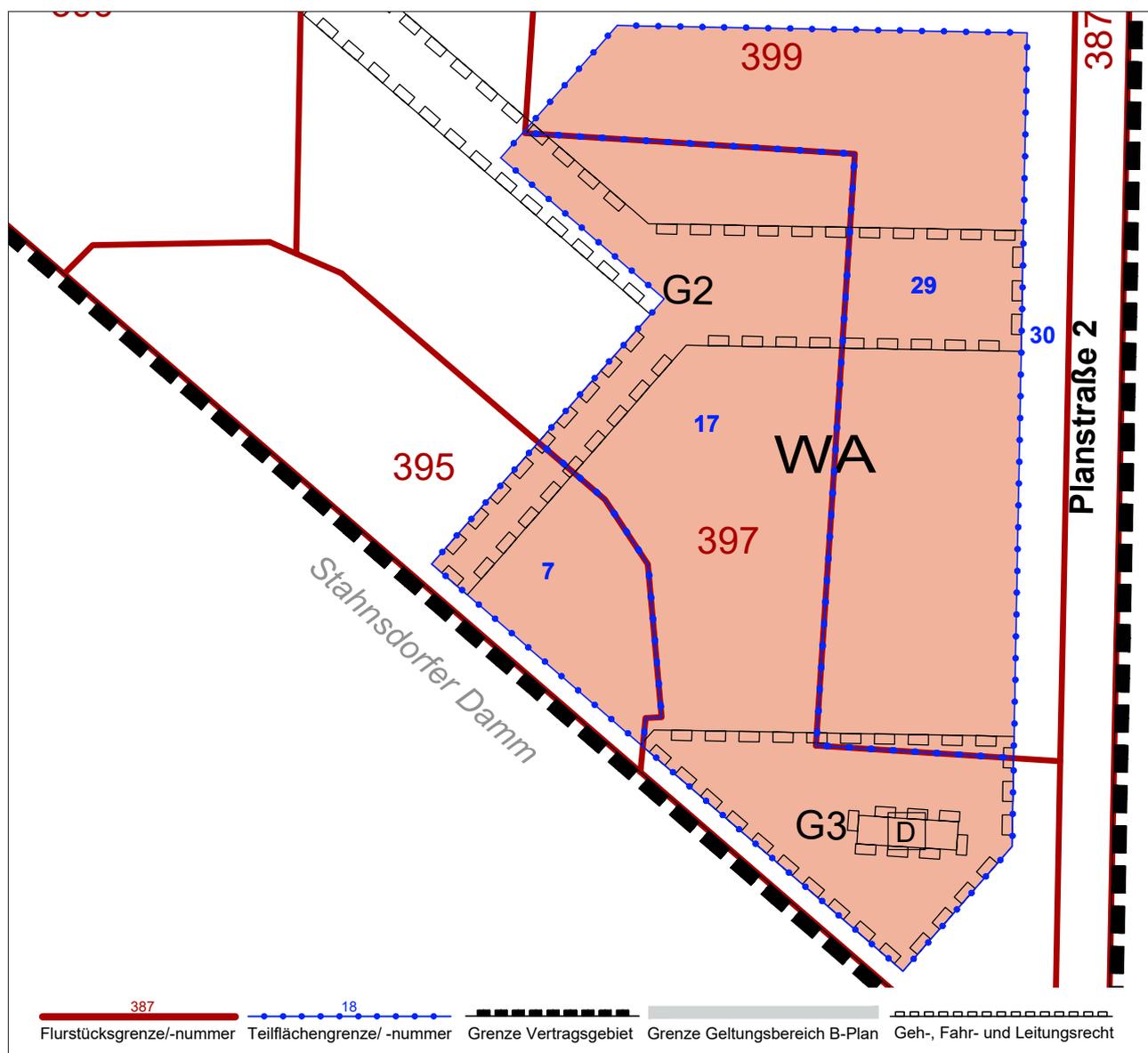
¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bebaubarkeit

- Wohnnutzung und Gewerbenutzung
- Grundfläche von maximal 1.320 m² (GRZ durch Baukörperfestsetzung bestimmt)
- Höhe baulicher Anlagen ca. 15,0 m bis 16,0 m (OK 65,0 m bis 66,0 m über NHN)
- 2.565 m² große Tiefgarage

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Es ist eine mindestens 12,0 m hohe (62,0 m über NHN) Lärmschutzbebauung entlang der Planstraße 1 zu errichten.
- Aus Lärmschutzgründen müssen Wohnungen an der Planstraße 1 mindestens über einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite (Hof) aufweisen.
- Innerhalb der Fläche G1 ist zwischen Planstraße 1 und 2 ein 6,5 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Abfallversorgung einzuräumen.
- Innerhalb der Fläche G2 ist zwischen Planstraße 1 und 2 und Stahnsdorfer Damm ein mindestens 2,0 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
- Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser sind ausnahmsweise bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zulässig.
- Balkone bis zu 2,0 m Tiefe und 5,0 m Breite sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und in Tiefgaragen zulässig.
- Zwischen Planstraße 1 und der Bebauung sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen.
- Bei Errichtung und Änderung von Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu beachten (MI ist der Gebietskategorie A zugeordnet).



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
395	2.517 m ²	7	776 m ²	P+E	Haußmann
397	11.857 m ²	17	4.008 m ²	Haußmann	
399	7.559 m ²	29	3.626 m ²	Haußmann	

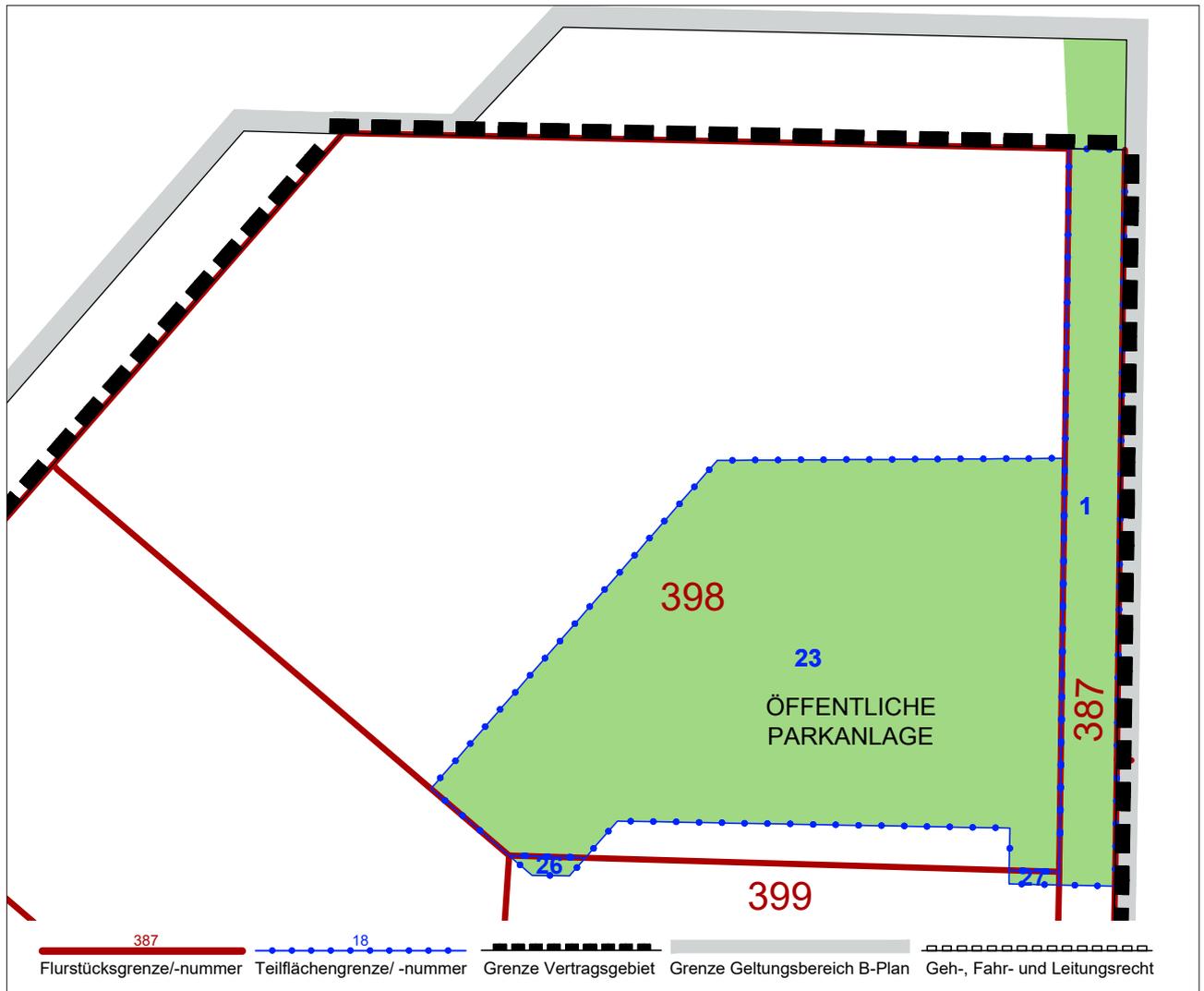
¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bebaubarkeit

- Wohnnutzung
- Grundfläche von maximal 2.250 m² (GRZ durch Baukörperfestsetzung bestimmt)
- Höhe baulicher Anlagen ca. 11,0 m / 14,0 m (OK 61,0 m / 64,0 m über NHN)
- Tiefgarage mit max. 2.275 m² möglich.

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Innerhalb der Fläche G2 ist zwischen Planstraße 1 und 2 und Stahnsdorfer Damm ein mindestens 2,0 m breiter Gehweg anzulegen und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
- Innerhalb der Fläche G3 ist ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
- Die Wohnnutzung ist erst nach Errichtung einer Lärmschutzbebauung entlang der Planstraße 1 möglich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2).
- Aus Lärmschutzgründen müssen Wohnungen am Stahnsdorfer Damm mindestens über einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite (Hof) aufweisen.



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
387	3.578 m ² ³	1	844 m ²	Gemeinde	
398	12.122 m ²	23	3.853 m ²	Haußmann	
399	7.559 m ²	26	22 m ²	Haußmann	
399	7.559 m ²	27	14 m ²	Haußmann	

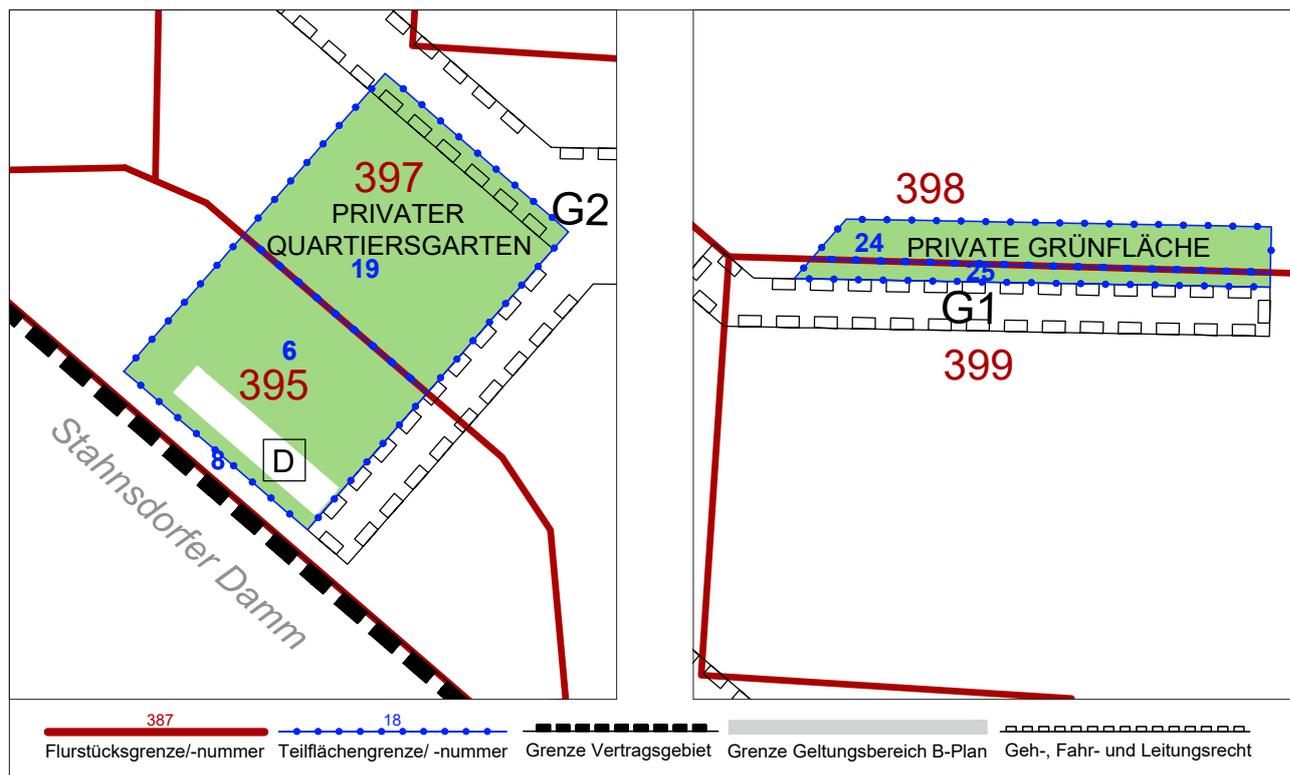
¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS

² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

³ Teilfläche im Planungsgebiet ca. 2.563 m²

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- In der öffentlichen Parkanlage ist aus Lärmschutzgründen innerhalb eines 15,0 m breiten Korridors ein Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand auf einer Länge von mindestens 50,0 m eine Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten oder herzustellen.



Privater Quartiersgarten

Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
395	2.517 m ²	6	768 m ²	P+E	Haußmann
397	11.857 m ²	19	907 m ²	Haußmann	

¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Im privaten Quartiersgarten (Flächen Nr. 6 und Nr. 19) ist ein Gewächshaus bzw. sind mehrere Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von insgesamt 175 m² und bis zu einer Höhe der Oberkante von höchstens 5,0 m zulässig.
- Der denkmalgeschützte Wagenunterstand (Bestandsgebäude) soll als Schuppen zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten genutzt werden.
- Innerhalb der Fläche G2 ist zwischen Planstraße 1 und 2 und Stahnsdorfer Damm ein mindestens 2,0 m breiter Gehweg anzulegen und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

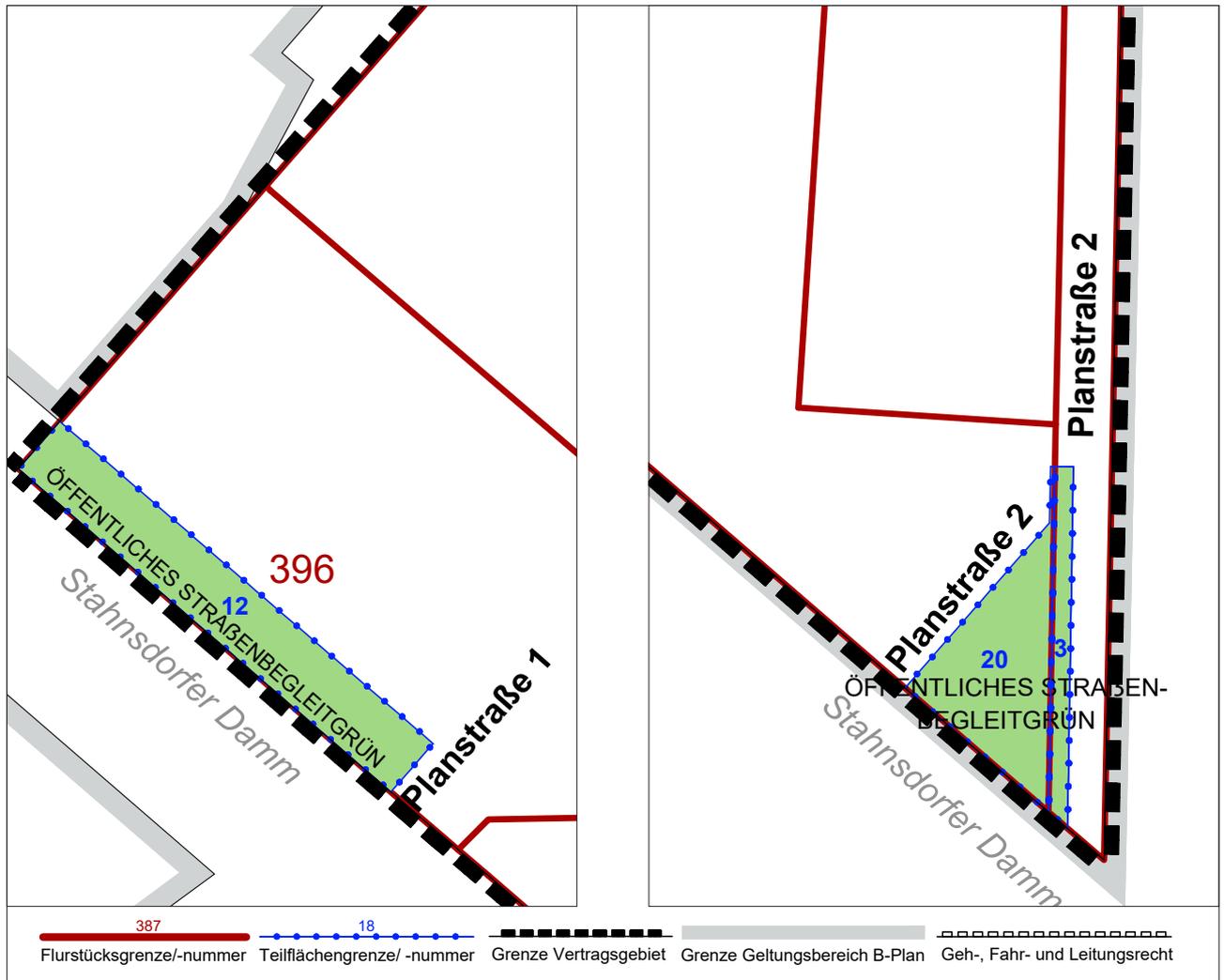
Private Grünfläche (südlich in der öffentlichen Parkanlage gelegen)

Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
398	12.122 m ²	24	333 m ²	Haußmann	
399	7.559 m ²	25	142 m ²	Haußmann	

¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS | ² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß textlicher Festsetzungen aus dem B-Plan

- Innerhalb der 8,0 m breiten privaten Grünfläche (Flächen Nr 24 und Nr. 25) sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen.

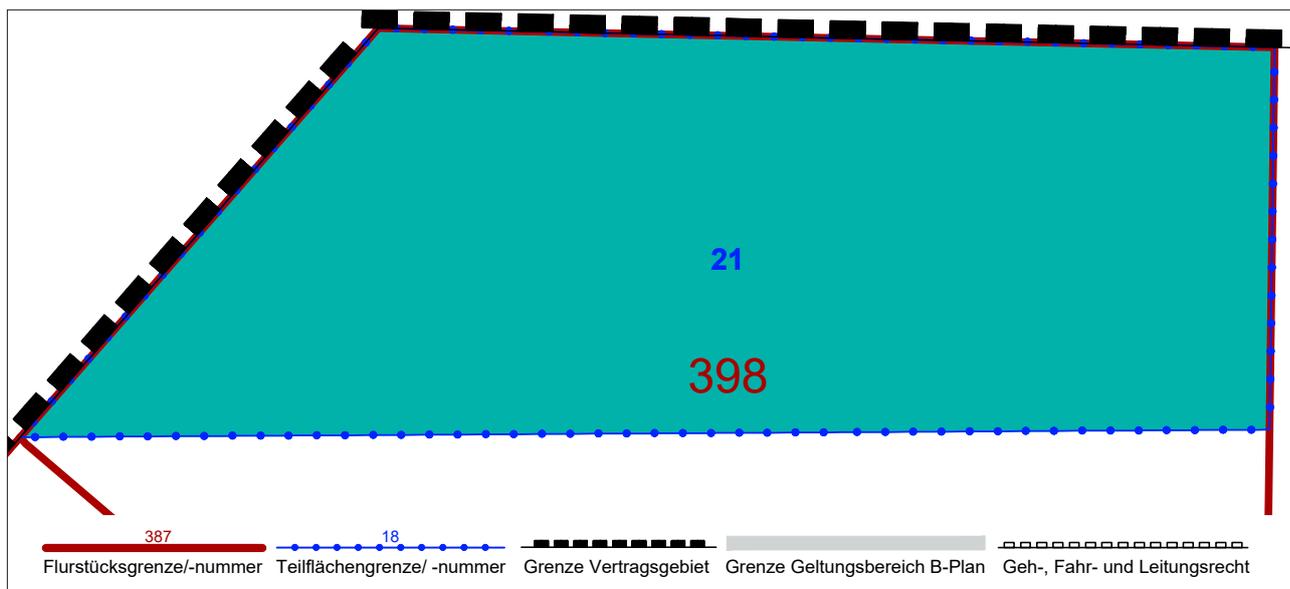


Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
387	3.578 m ² ³	3	132 m ²	Gemeinde	
397	11.857 m ²	20	430 m ²	Haußmann	Gemeinde
396	4.911 m ²	12	620 m ²	P+E	Gemeinde

¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS

² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.

³ Teilfläche im Planungsgebiet ca. 2.563 m²



Flurstück	Gesamtgröße ¹	Nummer Teilfläche	Teilflächengröße ²	Im Eigentum von	Übertragen an
398	12.122 m ²	21	5.711 m ²	Haußmann	

¹ Angabe gemäß Grundbuch / ALKIS.

² Angabe mit CAD ermittelt, verbindliche Angabe erfolgt erst nach Teilungsvermessung.