

# 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“

## TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



### Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

#### 2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bindungen zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bindungen zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- 3. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Lage im Gemeindegebiet; Quelle: SYNERGIS WebOffice Auskunft! 2019, ohne Maßstab



Ausschnitt Flächennutzungsplan; Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) in der Fassung der 16. Änderung vom 13.07.2017, in der Fassung am 18.01.2019 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2019); ohne Maßstab

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Im Kerngebiet sind
  - Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungststätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO sowie
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Firsthöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen, welche sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten:
  - II = max. 9,00 m
  - III = max. 12,50 m
  - IV = max. 16,00 m.

Ausnahmeweise sind technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen dienen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

### STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie überdeckte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

### ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

- Das resultierende Schalldämmmaß  $R_{w,ext}$  der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der auto- bzw. bahngewandten Seite für das Kerngebiet (Nutzung Wohnen und Einzelbüro) muss mindestens 31 dB (A) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHMAßNAHMEN

- Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, Pkw-Zufahrten und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässigkeits wesentlichen minderen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen sind unzulässig. LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze sind mit Vollversiegelung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Je 150 m<sup>2</sup> festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Baumpflanzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung 8 sind hierauf anrechenbar. Baumpflanzungen für Stellplätze gemäß Festsetzung 10 sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in einer Pflanzreihe von 1 Strauch / m<sup>2</sup> anzulegen. Sofern vollversiegelte LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze hergestellt werden, ist zusätzlich je 750 m<sup>2</sup> dieser Flächen 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Je vier nicht überdeckte Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen. Parkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch mindestens 200 m breite Grünstreifen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu untergliedern. Anzahl der Bäume entsprechend Satz 1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation gem. Pflanzenliste 4 zu verwenden. Sowie besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach) können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche drei Bäume gem. Pflanzenliste 1 oder 2 zusätzlich zu den sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und je 150 m<sup>2</sup> mit einem Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume hat die Substratschicht eine Stärke von mindestens 1,5 m aufzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fensterlose, ungedämmte Fassaden und Fassadenanteile mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 mit der dort definierten Pflanzdichte zu begrünen.

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 BbgBO

- Die Ausbildung des 4. Vollgeschosses ist nur als Staffelgeschoss zulässig; hierbei sind an mindestens drei Gebäudeseiten – zwingend an der zur Fahrtrichtungsrichtung hin orientierten – die Außenwände um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss einzurücken. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 67 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante des dritten Vollgeschosses zulässig.
- Zur Entfaltung von Grundstücken sind Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 3 ggf. mit grünem Maschendrahtzaun kombiniert sowie Zäune und Tore bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### PFLANZENLISTEN

**Pflanzenliste 1: Bäume I. Ordnung**  
(Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

Belula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

**Pflanzenliste 2: Bäume II. Ordnung**  
(Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Belula pendula	Sand-Birke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubentische
Pyrus pyralis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

Corylus avellana	Hazel
Comus sanguinea	Roter Hartfarn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

### Pflanzenliste 4: Gräser und Stauden für Dachbegrünung

Moos-Sedum-Begrünungen  
Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen  
Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen

### Pflanzenliste 5: Klempflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	Pflanzdichte, mind. 1 Pflanze je 0,5 lfd.m
Hedera helix	Efeu	1 Pflanze je 2,0 lfd.m
Lonicera caprifolium	Jelängerleber	1 Pflanze je 1,0 lfd.m
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	1 Pflanze je 2,0 lfd.m
Wisteria sinensis	Glyzinie	1 Pflanze je 0,5 lfd.m

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1993 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. V/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. V/21, [Nr. 5]).

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 06/2007), in der jeweils gültigen Fassung.
- Satzung über die Verankerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung und Stellplatzabzäunung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl. V/04, Nr. 02, S. 34).
- Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 17.05.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ (DS-Nr. 031/18) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2018 vom 14.09.2018 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangskästen der Gemeinde vom 11.09.2018 bis 20.11.2018 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den  
Der Bürgermeister

**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2018 vom 14.09.2018 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangskästen der Gemeinde vom 11.09.2018 bis 20.11.2018 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ in der Fassung vom 27.09.2018 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 während folgender Zeiten  
Mo., Mi. und Do. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr,  
Di. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und  
Fr. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.00 Uhr  
im Fachbereich Bauen/Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Galerie), 14532 Kleinmachnow öffentlich ausliegen.  
Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

**Satzung**  
Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ am 16.05.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den 27.09.2019  
gez.  
M. Gruberl  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausgefertigt.

Kleinmachnow, den 27.09.2019  
gez.  
M. Gruberl  
Bürgermeister

**Katasterbestätigung**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, den  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 14/2019 am 30.09.2019 bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 30.09.2019 in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den 07.10.2019  
gez.  
M. Gruberl  
Bürgermeister

**1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“**  
Gemeinde Kleinmachnow  
Fachbereich Bauen / Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung / Bauordnung  
Rathaus Kleinmachnow  
Adolf-Grimme-Ring 10  
14532 Kleinmachnow  
Stand: 16.05.2019 (28.10.2021)  
Maßstab: 1:1.000