

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 1. Halbsatz BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl, Grundfläche

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im reinen Wohngebiet (WR) beträgt 0,15 (GRZ). Für Baugrundstücke > 800 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von 120 m² festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der auf den Baugrundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3 Die auf den Grundstücken zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

- 2.4 Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den auf dem betreffenden Grundstück eingemessenen Höhenpunkt.
- 2.5 In dem Baugebiet 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.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16, 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

- 4.1 Innerhalb des Baugebiets sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch eine vordere und eine rückwärtige Baugrenze parallel zur Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist sowie durch seitliche Baugrenzen. Die Abstände beziehen sich auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland.

Garagen, Nebenanlagen

- 4.3 Garagen und Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenland zulässig.

Garagen

- 4.4 Garagen sind mit Ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m vorwärts oder rückwärts zu versetzen. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.

5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.1 Dach

5.1.1 Dachform, Dachneigung

Im reinen Wohngebiet (WR) sind symmetrische Sattel- und Zeltdächer zulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüberliegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Es sind des Weiteren Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüberliegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Mansarden- und Flachdächer sind unzulässig.

Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO.

5.1.2 Dacheindeckung

Als Material für Dacheindeckung sind Dachsteine und Schiefereindeckung zulässig.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.3 Dachüberstand

Am Ortgang ist ein Dachüberstand von maximal 0,2 m und an der Traufe von maximal 0,5 m zulässig.

5.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes betragen. Der Abstand zwischen der seitlichen Außenwand der Gaube von den Giebelwänden muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der seitliche Abstand der Zwerchhäuser von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss mindestens 2,0 m betragen. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches, verläuft.

5.2 Fassade

5.2.1 Material

Die Oberflächen von Außenwänden sind bei baulichen Anlagen in Glattputz oder Spritzputz herzustellen. Dies gilt auch für den äußeren Abschluss von Wärmedämmverbundsystemen. Dachaufbauten können auch aus Holz bestehen.

5.2.2 Farbigkeit

Die Farbigkeit der einzelnen Fassadenteile und Gliederungen, wie z.B. Fondfläche, Gesimse, Fachsen, Sockel muss jeweils einfarbig und farbig einheitlich erfolgen. Eine farbige Differenzierung der einzelnen Fassadenbestandteile und Gliederungen untereinander ist zulässig. Sie müssen ein mattes Erscheinungsbild aufweisen.

5.2.3 Rollläden, Jalousien, Fensterläden

Rollläden und Jalousien sind an demselben Gebäude nur baugleich, einfarbig und im gleichen Farbton zulässig.

Fensterläden sind zulässig. Sie sind untereinander baugleich und in gleicher Farbigkeit auszuführen.

5.2.4 Anbauten

Anbauten dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.3 Müllbehälterstandplätze

Standplätze für Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien der Sicht und der Sonneneinstrahlung durch Einfriedung oder intensive Eingrünung mit hochwachsenden Gehölzen wie bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen zu entziehen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² des Baugrundstücks 2 Bäume und 10 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a und Abs. 6 BauGB)

6.2 In den reinen Wohngebieten (WR) und in den Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

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

8.1 Einfriedungen

Straßenseitig dürfen Einfriedungen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen ab der vorderen Baugrenze eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Einfriedungen sind nur als offener Zäune oder als Hecken zulässig. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

8.2 Vor- und Hausgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche benutzt werden. Bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten sind diese gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II. HINWEISE

1. 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 gilt die Satzung und die 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. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).