



Gemeinde Kleinmachnow
- Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung -
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Bebauungsplan
KLM-BP-006-a
„Europarc Dreilinden“

Stand: 26.03.2015
(Satzungsbeschluss über die 2. Änderung)
farbige Arbeitsfassung

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen – Gesetzesgrundlage (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

BAUORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I, S.82) bzw. in der zuletzt geänderten Fassung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- 1 Planzeichnung (Teil A)
Bebauungsplan KLM-BP-006a mit integriertem Grünordnungsplan
M 1:1000
textliche Festsetzungen (Teil B)

mit dazugehöriger Begründung

Verfasser:

STEINBECK ARCHITEKTEN, BERLIN

Verfasser Grünordnungsplan:

IUS, Institut für Umweltstudien

Weisser & Ness GmbH, Potsdam

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (9) BauNVO)

- 1.1 Die Flächen A-H werden als GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:

- von Gewerbebetrieben aller Art;
- Verkehrsgewerbebetriebe
- Gewerbebetriebe zur Güterverteilung, außer auf dem Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5
- Lagerplätze

- 1.2 Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A-C und F-H werden gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert.

In den mit GE* bezeichneten Flächen A-C und F-H, angrenzend an das Kerngebiet, sind nur solche Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht dem des angrenzenden GE-Gebietes.

- 1.2.1. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A-H werden gemäß § 1 (4) 1 BauNVO gegliedert:

- In den mit GE und mit GE* gekennzeichneten Flächen in den Flächen A-H sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen unzulässig.
- In den mit GE und GE* gekennzeichneten Flächen der Flächen C, D und H sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

- In der mit GE** gekennzeichneten Teilfläche der Fläche A sind
Gemäß § 1 (9) BauNVO nur die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Tankstelle
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Schnellrestaurant
 - Fast-Food-Restaurant
 - Schnellimbiss

- 1.3 Die Flächen J und K werden als MK, Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

- Vergnügungststätten
- Vorhaben nach § 11 (3) BauNVO

Unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind:

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Im GE-Gebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der GRZ die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,7.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.1.2 Tiefgaragen sind unter Gebäuden und innerhalb der dafür besonders festgesetzten Bereiche zulässig.

4. entfällt

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert.
- 5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 30% der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten (§ 23 BauNVO (3) Satz 2).

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10 BauGB)

- 6.1 Entlang der BAB 115 sind Hochbauten bis zu einer Entfernung von 40m nicht zulässig (§ 9 (1), Nr. 1, FstrG).

7. Geh- und Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)

Folgende Geh- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

- 7.1 Auf der mit "(a)" gekennzeichneten Fläche: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
- 7.2 Auf der mit "(b)" und "(c)" gekennzeichneten Fläche: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das Gehrecht schließt die Nutzung als Radweg ein.



Private Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald



Wald §9(1) 18b BauGB

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)Nr.20 u.25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



Schutzzone Wald (W, siehe textliche Festsetzung)



Schutzzone Düne (D, siehe textliche Festsetzung)



Schutzzone Sandrasen (S, siehe textliche Festsetzung)



Bindung zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern §9(1)25a,b BauGB



Bindung für die Erhaltung von Bäumen/ Sträuchern §9(1)25b BauGB



Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen/ für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9(1)25a,b BauGB



Festsetzung zur Fassadenbegrünung (siehe textl. Festsetzungen)



Bindung zur Dachbegrünung (siehe textl. Festsetzung)

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG



Maßnahmen:
Lärmschutzwand z.B. Höhe von 3,00 m



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(a) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
(b) Gehrecht (ebf. Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit
(c) Gehrecht (ebf. Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit
(d) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Garagen TGA Tiefgaragen

Nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Bebauung



vorhandene Grundstücksgrenzen



Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts:
Landschaftsschutzgebiet (Verordnung vom 12.11.1997)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(Verzeichnis der Denkmale vom 30.09.1996)



ehemaliger "Wachturm"



Stele



Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)