

Bebauungsplan KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“**Entwurf (Stand: 14.11.2011), Teil B (Textliche Festsetzungen)**

Die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens geändert werden, sind unterstrichen bzw. durchgestrichen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1-6) BauGB in Verbindung mit der BauNVO § 1 (3-9)

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 und § 9 (3) BauGB mit § 1 (5) – (9) BauNVO sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO]

1.1 Allgemeine Wohngebiete

[§ 4 BauNVO]

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2-1.3 Ist entfallen.

1.4 Auf der Fläche für Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

1.5 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Kletterfelsen ist die Errichtung eines Kletterfelsens bis zu einer Höhe von max. 15,00 m über dem Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die vom Kletterfelsen überdeckt wird, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) und § 16 (2) BauNVO]

2.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 04, 06, 08, 09, 13, 14, 17, 21, 22, 23, 24 und 25 gilt:

Bei Hausgruppen ist für Mittelhausgrundstücke eine Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn dadurch das Maß der baulichen Nutzung im jeweiligen Wohngebiet nicht überschritten wird.

2.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf 4 mit der Zweckbestimmung Kita kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden.

2.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf 4 mit der Zweckbestimmung Kita darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

3. **Bauweise**

[§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO]

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Hausgruppen mit bis zu 5 Einheiten mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 01, WA 02, WA 07, WA 11, WA 12, WA 16, WA 26, WA 27 sind Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude mit einer maximalen Länge von 50 m (offene Bebauung) zulässig.

3.3-3.4 Ist entfallen.

4. **Nebenanlagen**

[§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) 1 und § 23 (5) S. 1 BauNVO]

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Grundfläche von 6,0 qm nicht überschreiten. Sie können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erricht werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Davon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen für Gemeinbedarf und für Flächen für Sport- und Spielanlagen.

4.2-4.3 Ist entfallen.

5. **Stellplätze und Garagen**

[§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 21a BauNVO und § 81 [Anmerkung: neu] bzw. § 89 [Anmerkung: alt] BbgBO]

- 5.1 Im WA ist je Wohneinheit bis 100 m² Wohnfläche eine Garage oder ein Stellplatz und je Wohnung/Wohneinheit mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind zwei Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Private Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Parkdecks sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze von Reihenhäusern und Doppelhäusern dürfen jedoch auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von 1 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. Auf den Grundstücken der Reihemittelhäuser sind nur offene Stellplätze zulässig.
- 5.3 Sammelstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1-6.2 Ist entfallen.

7.1-7.10 Ist entfallen.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

[§ 9 (1) 24 BauGB]

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Förster-Funke-Allee sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die schutzbedürftigen Räume (Schlafen, Kinderzimmer, Terrasse etc.) auf der der Schallquelle, nämlich Förster-Funke-Allee, abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung).

- 8.2 Alternativ sind für die unter 8.1 genannten Wohngebiete, die nach außen raumabschließenden Bauteile, der der Lärmquelle, nämlich Förster-Funke-Allee, zugewandten Außenbauteile so auszuführen, dass sie nachfolgende Maße der Schalldämmung (DIN 4109, Tabelle 8) aufweisen.

Tabelle: Anforderungen an die festgesetzten Maße der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenpegel db(A)	Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume erf. R'w,res des Außenbauteils in dB(A)	Bürräume erf. R'w,res des Außenbauteils in dB(A)
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Diese Festsetzungen gelten für folgende Bereiche des Bebauungsplanes:

- 8.2.1 Zur Einhaltung des Tageswertes für die schutzbedürftigen Räume / Aufenthaltsräume der der Lärmquelle, nämlich Förster-Funke-Allee, zugewandten Gebäudeseite

1.1

Baugebiete	Lärmpegelbereiche	bis zu einer Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie/ Lärmquelle
Entlang der Förster-Funke-Allee in den WA-Gebieten (beidseitig)	IV	15 m
Entlang der Förster-Funke-Allee in den WA-Gebieten (beidseitig) sowie Fläche für Gemeinbedarf, Schule	III	zwischen 15 m – 25 m
Entlang der Förster-Funke-Allee in den WA-Gebieten (beidseitig) sowie Fläche für Gemeinbedarf, Schule	II	zwischen 25 m – 50 m

- 8.2.1 2. – 4. Ist entfallen.

- 8.2.2 Aufgrund von Nachtwerten > 50 dB(A) sind für Schlaf- und Kinderzimmer an der der Lärmquelle, nämlich Förster-Funke-Allee, zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in folgenden Baugebieten vorzusehen:

Entlang der Förster-Funke-Allee im WA 01, WA 02, WA 07, WA 11, WA 12, WA 16, WA 26, WA 27, WA 28 bis zu einer Tiefe von 10 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

- 8.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen:

8.3.1 Ist entfallen

8.3.2 Das Parkdeck 3 ist an den der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung des WA 29 zugewandten Seiten mit einer schalldämmenden Verkleidung, Schalldämmmaß
 $\Delta L_d > 15$ dB, zu versehen.

B Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB

1. Ist entfallen.

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

[§ 9 (1) 20 BauGB]

2.-3. Ist entfallen.

4. Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Fußgängerbereiche in den Flächen für Gemeinbedarf 1 und 4, WA sowie Fuß- und Radwegen sind wasser- und luftdurchlässige Beläge mit entsprechendem Unterbau zu verwenden.

5.-7. Ist entfallen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) 25a BauGB]

8. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der Potentiell Natürlichen Vegetation zu berücksichtigen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea	Kaiser-Linde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel

<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Darüber hinaus alle Obstgehölze.

Sträucher

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	
u.a. Wildformen	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelierer
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum auberti</i>	Schlingknöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycinie

Zusätzlich zu den genannten Gehölzarten können auf 20% der Pflanzflächen auch andere Gehölzarten eingesetzt werden.

9. Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme (3xv) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.
10. In der Förster-Funke-Allee sind Alleebäume als Hochstämme (3xv) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (in 1,3 m Höhe) und einem Abstand

untereinander von höchstens 12,5 m zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt einheitlich, dafür stehen wahlweise zur Verfügung:

Tilia in Arten	Linden
Quercus in Arten	Eichen
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn.

Der Alleestreifen ist auf einer Mindestbreite von 2 m beiderseits der Fahrbahn mit Raseneinsaat zu begrünen. Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind Verschiebungen von Baumstandorten zulässig.

11. Ist entfallen
12. In den Planstraßen 1-8 [Anmerkung: Ring am Feld, Drachensteig, Am Kirschfeld, Zum Wetterhäuschen, Am Bienenhaus, Arnold-Schönberg-Ring, Maxie-Wander-Straße, Friedrich-Kayssler-Straße] sowie 10-12 [Anmerkung: Heinrich-Heine-Straße, Planstraße 11, Maxie-Wander-Straße] ist pro 10 m Straßenlänge mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Der maximale Abstand der Bäume bzw. Baumgruppen untereinander entlang einer Planstraße beträgt 20 m. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.
13. Je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 Baum I. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.
14. Im WA 04-06, WA 08-10, WA 13-15, WA 17-25 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung. Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung 13. sind hierauf nicht anrechenbar.
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 8. in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m² anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.
15. Ist entfallen.
16. Im WA 01-02, WA 07, WA 11-12, WA 16, WA 26-27, WA 28-30 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % großkronige Bäume. Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung 13. sind hierauf nicht anrechenbar.
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 8. in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m² anzulegen.
Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.
- 17.- 20. Ist entfallen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§9 (1) 25b BauGB]

21. Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten.

C Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 und § 8 (1) BbgBO

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Sanierungsgebietes August-Bebel-Siedlung. [Anmerkung: Satzung über Sanierungsgebiet wurde aufgehoben.] Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 20.08.1992 gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Materialien

2.1 Wohngebiete

- 2.1.1 Als Fassadenmaterialien sind Putz nur in hellen Tönen, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen zulässig. Photovoltaikmodule sind an Fassaden zulässig.
- 2.1.2 Als Dachdeckungsmaterialien sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten und braunen und dazwischenliegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaikmodule u.ä. sind auf den Dächern zulässig.

2.2 Flächen für Gemeinbedarf

- 2.2.1 Als Fassadenmaterial ist zusätzlich zu den unter 2.1.1 genannten Materialien für Einzelelemente Metalle zulässig.
- 2.2.2 Als Dachdeckungsmaterialien sind die unter 2.1.2 genannten Materialien zulässig.

3. Dachformen

3.1 Allgemeine Wohngebiete

- 3.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung ab 12 % zulässig.

3.2 Flächen für Gemeinbedarf

- 3.2.1 Zusätzlich zu den unter 3.1.1 genannten Dachformen sind Flachdächer zulässig.

4. Gebäudehöhen

- 4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten:

II	=	max.	7,0 m
III	=	max.	11,0 m
IV	=	max.	15,0 m.

Die festgesetzten Traufhöhen nach Satz 1 beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) zulässig.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.

- 5.2 Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und der Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen, sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – zulässig.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Auf dem Grundstück August-Bebel-Platz 2 (Fl. 8, Flst. 1493/1 tw. u. 1494/1 tw.) sind Werbeanlagen ausschließlich für Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen und mit einer Höhe von max. 80 cm und einer Ansichtsfläche von max. 2 m² zulässig.

Im Übrigen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Werbeanlagen nur für Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 40 cm und eine Ansichtsfläche von max. 0,25 m² nicht überschreiten.

7. Standplätze für Abfallbehälter

- 7.1 Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

8. Verkehrsfläche

[§ 9 (1) 11 BauGB]

- 8.1 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, Planstraßen 1-8 und 10-12 [s. Anmerkung zu TF B.12] sowie aller Planwege, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 8.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H – J und K – L ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.