

Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete [§ 4 BauNVO]

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 – 1.5 [ist entfallen]

2. Maß der baulichen Nutzung

[ist entfallen]

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 + 3.2 [ist entfallen]

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 29 und WA 30 kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Terrassen um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Mietergärten“ eine Grundfläche von 9,0 qm nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 29 und WA 30 können Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ einhalten. Davon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 [ist entfallen]

5.2 Carports, Garagen, Tiefgaragen und Parkdecks sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ einhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze können ohne Einhaltung des in Satz 1 bestimmten Mindestabstands ausnahmsweise auch überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Flurstücksgrenze zwischen den Punkten A und B einhalten.

5.3 Sammelstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

[ist entfallen]

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

[ist entfallen]

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

[ist entfallen]

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. [ist entfallen]

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

[§ 9 (1) 20 BauGB]

2. + 3. [ist entfallen]

4. Auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. – 7. [ist entfallen]

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) 25a BauGB]

8. Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 12., 13. und 16. sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

9. Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.

10.+ 11. [ist entfallen]

12. In der Schillerstraße ist in dem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetztem Abschnitt 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 beträgt 20 m. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.

13. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 29 und WA 30 gilt: 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. + 15. [ist entfallen]

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 29 und WA 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 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. [ist entfallen]

C. Gestalterische Festsetzungen

1. Geltungsbereich

[ist entfallen]

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 dazwischen liegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Flachdächer.

Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaikmodule u. ä. sind auf den Dächern zulässig.

2.2 [ist entfallen]

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. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden.

3.2 [ist entfallen]

4. Gebäudehöhen

4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe nicht überschreiten:

II = max. 7,0 m

III = max. 11,0 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 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen darf gemessen ab der natürlichen Geländehöhe 1,30 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Terrassentrennwände sind 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 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 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind 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

8.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

8.2 [ist entfallen]

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

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“

PFLANZENLISTE

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fragus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea	Kaiserlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel

Bäume 2. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Darüber hinaus alle Obstgehölze.	

Sträucher

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

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba u.a. Wildformen	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Glycinie

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