

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine und reine Wohngebiete

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Sondergebiet I „Freibad“

- 2.1 Das Sondergebiet SO I „Freibad“ dient dem Schwimmbadbetrieb sowie weiteren, dem Schwimmbadbetrieb dienenden Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- im SO I.1 Dusch- und Umkleieräume, schwimmbad-affines Gewerbe wie eine Tauchschule sowie weitere, dem Schwimmbadbetrieb dienende Büronutzungen und Konstruktionen zum Anschluss der Dusch-, Umkleide- und Bürogebäude an Überdachungen innerhalb der Flächen efghe und iklmi,
 - im SO I.2 die für den Betrieb des Freibads erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen, eine Sauna und sonstige Wellnesseinrichtungen,
 - im SO I.3 ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Wohnung für das Aufsichts- und Betriebspersonal des Schwimmbads,
 - im SO I.4 eine Schank- und Speisewirtschaft sowie – auch außerhalb der Baugrenzen – bis zu drei Stellplätze.
- Sonstige Wohnungen sind im Sondergebiet SO I „Freibad“ unzulässig.
- 2.2 Innerhalb der Fläche efghe sind als Nebenanlage zu den Gebäuden innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen zur Ausbildung eines Schwimmbadeingangsbereichs eine Überdachung mit einer maximalen Oberkante von 41,1 m ü DHHN zwischen den jeweils an die Fläche angrenzenden Gebäudetrakten sowie je zwei Einlassgebäude und Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Oberkanten von Einlassgebäuden und Kiosken dürfen dabei die maximale Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen. Entlang der Linie ef ist ein überwiegend sichtdurchlässiger Zaun oder eine überwiegend sichtdurchlässige Wand zulässig. Die Fläche efghe darf versiegelt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Innerhalb der Fläche iklmi sind als Nebenanlage zu den Gebäuden innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen eine Überdachung mit einer maximalen Oberkante von 41,1 m ü DHHN zur Verbindung der jeweils an die Flächen angrenzenden Gebäudetrakte sowie zwei Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Oberkanten der Kioske dürfen dabei die maximale Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen. Entlang der Linie ik ist ein überwiegend sichtdurchlässiger Zaun oder eine überwiegend sichtdurchlässige Wand zulässig. Die Fläche iklmi darf versiegelt werden.

- 2.4 Innerhalb der Fläche abcd sind ein Schwimmbecken mit einer Länge von 50 m und einer maximalen Becken-Grundfläche von 1.100 m², Sprunganlagen sowie eine Überdachung mit einer maximalen Höhe von 48,0 m ü DHHN zulässig. Diese Anlagen dürfen über einen bis zu 3,0 m breiten Verbindungsgang mit dem überdachten Eingangsbereich innerhalb der Fläche efgh oder mit der südwestlichen Kante des mittleren Gebäudetraktes der Umkleidekabinen entlang der Linie hl verbunden werden.
- 2.5 Innerhalb der Fläche nopqrs sind ein Nichtschwimmerbecken mit einer maximalen Becken-Grundfläche von 1.100 m² und ein Planschbecken mit einer maximalen Becken-Grundfläche von 450 m², Spielflächen für Kleinkinder, Tischtennisplatten sowie eine Pergola zulässig.
- 2.6 Außerhalb der Baugrenzen sind Duschen mit dazugehörigen Fußbecken mit einer Fläche von maximal 10 m², notwendige Wege, bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik, Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Fahrradeinstellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO BauNVO)

Sondergebiet II „Sportforum“

3. Das Sondergebiet SO II „Sportforum“ dient der Unterbringung einer baulichen Anlage für ein Multifunktionssportzentrum. Innerhalb der baulichen Anlage sind zulässig
- Räume zum Ausüben von Sport und Spiel, soweit deren Ausübung die außerhalb des Gebäudes angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich stört,
 - Dusch- und Umkleieräume,
 - eine Saunanutzung sowie andere Wellnessseinrichtungen,
 - dem Betrieb des Multifunktionssportzentrums dienende Büro- und Verwaltungsräume,
 - der Ausübung des Sport- und Spielangebotes des Multifunktionszentrums dienender Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²,
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie
 - eine Schank- und Speisewirtschaft. Die Gastraumfläche innerhalb des Gebäudes darf eine Fläche von 460 m² nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet III „Tennisplatzanlage“

4. Das Sondergebiet SO III „Tennisplatzanlage“ dient der Anlage von ebenerdigen Sportplätzen für Sportarten, die grundsätzlich unter freiem Himmel durchgeführt werden können, einem Vereins-, Büro- und Umkleidegebäude sowie zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind
- bis zu sieben Tennisplätze,
 - innerhalb der Fläche tuvwt ein Freisitz für Zuschauer als Nebenanlage,
 - innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen bis zu 18 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Stellplätze für Fahrräder,
 - innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein eingeschossiges Vereins-, Büro- und Umkleidegebäude einschließlich sanitärer Einrichtungsanlagen mit einer Geschossfläche (GF) von maximal 200 m².
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 11 Abs. 1 und 16 Abs. 2 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

Grünfläche, Zweckbestimmung „Freibad“

5. Die Grünfläche „Freibad“ dient der Nutzung als Liegewiese mit Spiel- und Sportangeboten. Zulässig sind eine Liegewiese, sonstige Grünflächen, ein Kiosk mit einer Grundfläche von maximal 30 m², Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie nicht überdachte, sportlichen Zwecken dienende Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt

bis zu 1.200 m². Unterhalb der Erdoberfläche sind bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 15 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz

6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind ein Großsportfeld bzw. mehrere Kleinsportfelder sowie eine Laufbahn zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bereich Teltowkanal-Ufer

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem südlichen Ende der mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche N verbunden werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich Parkplatz Rammrathbrücke

8. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Firsthöhen und zulässige Höhen technischer Anlagen

- 10.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
- 10.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Ausnahmen

11. Die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO u. § 18 BauNVO)

Sonstige Vorschriften

Garagen und Nebenanlagen

12. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise sind auf den folgenden Baugrundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, Garagen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig:

- Flurstück 284 (Fontanestraße 14),
- Flurstück 275 (Fontanestraße 16),
- Flurstück 274 (Fontanestraße 18),
- Flurstücke 262, 273 (Fontanestraße 20),
- Flurstücke 260, 261 (Fontanestraße 22).

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Anlagen in den Abstandsflächen

13. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze nur zulässig, wenn kein Anbau an eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück erfolgt. Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Mindestgröße der Baugrundstücke

14. Die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen. Von Satz 1 abweichend müssen folgende Baugrundstücke der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12 folgende Mindestgrundstücksgrößen aufweisen:

- | | |
|--|----------------------|
| - Flurstücke 248, 249 und 259 (Fontanestraße 24) | 734 m ² , |
| - Flurstücke 307/1 und 308 (Geschwister-Scholl-Allee 89) | 523 m ² , |
| - Flurstück 314 (Zehlendorfer Damm 136) | 758 m ² . |

Von Satz 1 abweichend darf das Baugrundstück Flur 12, Flurstück 247 und 1378 (Max-Reimann-Straße 17) derart geteilt werden, dass auf dem Flurstück 1378 ein Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 730 m² entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Versiegelung

15. Auf den Baugrundstücken 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

16. Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Straße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmens- und Versorgungsträger, zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
17. Die im Sondergebiet SO II "Sportforum" mit dem Buchstaben M gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
18. Die im Sondergebiet I.3 "Freibad" mit dem Buchstaben N gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke

19. Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen sind Anlagen aller Art unterhalb der Erdoberfläche nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
20. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
21. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,30 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,30 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen gemäß Pflanzenliste erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
22. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche ABCDEFGHA z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
23. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) sind auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene

fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Immissionsschutz

24. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
25. In Gebäuden mit nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen der nachfolgend genannten Baugrundstücke am Zehlendorfer Damm, an der Fontanestraße und an der Gerhart-Eisler-Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die dem Zehlendorfer Damm bzw. die dem Thomas-Müntzer-Damm zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:
- | | |
|---|--------|
| - Fontanestraße 6 (Flurstück 312, Flur 12): | 35 dB, |
| - Gerhart-Eisler-Straße 6 (Flurstück 196, Flur 12): | 35 dB, |
| - Zehlendorfer Damm 138 (Flurstück 313, Flur 12): | 40 dB, |
| - Zehlendorfer Damm 136 (Flurstück 314, Flur 12): | 40 dB. |

Für die rechtwinklig zur Straße stehenden Gebäudeseiten genügen jeweils um 5dB geringere Luftschalldämmmaße.

Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der dem Zehlendorfer Damm bzw. der dem Thomas-Müntzer-Damm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Vom Zehlendorfer Damm bzw. vom Thomas-Müntzer-Damm abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

An den Wohngebäuden Zehlendorfer Damm 136 und 138 sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schalldämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 an den Fassaden auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

26. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Bei Satteldächern und Walmdächern müssen sich die beiden einander gegenüberliegenden äußeren traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Satz 1 gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

Dachneigung

- 27.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Dachneigung an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 55° liegen. Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Seiten des Daches muss gleich sein. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

- 27.2 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann eine Dachneigung von weniger als 35° zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

Dachgauben und Zwerchhäuser

28. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Gebäudewand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
29. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss mindestens jeweils 2,0 m betragen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

Einfriedungen

30. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12,
- Fontanestraße 24 (Flurstücke 248, 249, 259),
 - Fontanestraße 6 (Flurstück 312, Flur 12),
 - Geschwister-Scholl-Allee 91 / Fontanestraße 10 (Flurstücke 309 / 310),
 - Geschwister-Scholl-Allee 89 (Flurstücke 307/1 und 308),
 - Geschwister-Scholl-Allee 90 (Flurstücke 286, 287),
 - Geschwister-Scholl-Allee 92 (Flurstück 285),
 - Max-Reimann-Straße 19 (Flurstück 247)
- straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,50 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,80 m, auf den Grundstücken
- Fontanestraße 22 (Flurstücke 260, 261),
 - Fontanestraße 20 (Flurstücke 262, 273)
- straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,10 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,00 m sowie auf den Grundstücken
- Fontanestraße 18 (Flurstück 274),
 - Fontanestraße 16 (Flurstück 275),
 - Fontanestraße 14 (Flurstück 284)
- straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,60 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,00 m zulässig.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

M

Nachrichtliche Übernahmen

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

1. 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,
2. 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,
3. Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“, in der jeweils gültigen Fassung,

Hinweise ohne Normcharakter

1. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:
 - 1.1 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
 - 1.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
2. Die Vorschriften des Baudenkmalschutzes gehen den Gestaltungsfestsetzungen dieses Bebauungsplans vor.

II. Gemarkung Teltow: B-Plan Nr. 50 "Kiebitzberge" (nicht Gegenstand des Beschlusses der Gemeindevertretung Kleinmachnow!)

Bereich Teltowkanal-Ufer

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch jeweils 3,0 m breite Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke und mit der Warthestraße verbunden werden.
Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich Parkplatz Rammrath-Brücke

2. Innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anpflanzungen zur Begrünung

4. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche DEFGHIJKD z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) sind auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Immissionsschutz

6. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13