



Auflage 3

**Landkreis Potsdam-Mittelmark  
Der Landrat**

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Postanschrift

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14801 Bad Belzig

Dienststelle: Fachbereich 4  
Recht, Bauen, Kataster u. Vermessung  
Fachdienst Technische Bauaufsicht  
Potsdamer Straße 18a; 14513 Teltow  
(keine Postanschrift)

**Regen-Entsorgungsbekanntnis**

Antragsteller

Gemeinde Kleinmachnow  
Frau Barbara Neidel  
Adolf-Grimme-Ring 10  
14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligungen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG
Bau-Def. Büro	08. März 2012 Nr. 12136
Personal	Gemeindevertretung

Auskunft erteilt:  
Frau Drews

Telefon (Durchwahl)      Telefax  
03328/318-449              03328/318-458

Aktenzeichen              Datum  
04451-11-20              05.03.2012

Vorhaben

Umbau und Nutzungsänderung des ehem. Landarbeiterhauses zum Künstlerhaus

Grundstück

Kleinmachnow, Zehlendorfer Damm 200

Gemarkung

Kleinmachnow	Kleinmachnow	Kleinmachnow
Flur 13	13	13
Flurstück 180	181	182

FB, Ltrn	SB Hochbau	FD Stpl/ Bo	FD Tiefbau/ Grün
Eing.-Datum	09.03.2012		FD Reg. Zus. Klimaschutz, LA 21
Nummer:	901		
BV	BV-V	BV-A	BV-G

**WIDERRUFLICHE BAUGENEHMIGUNG  
nach § 67 BbgBO**

Für das Bauvorhaben wird entsprechend Ihres Antrages nach § 67 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der heute gültigen Fassung widerruflich die

**BAUGENEHMIGUNG**

**Az-Nr.: 04451 - 11 - 20**

erteilt.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

**Das Bauvorhaben wird ohne Baufreigabe genehmigt.**

Gemäß § 68 Abs.1 BbgBO darf u. a. mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn:

- die erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise gemäß § 66 BbgBO vorliegen,

Vor Baubeginn sind folgende Unterlagen der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- die geprüften bautechnischen Nachweise einschließlich der erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise gemäß § 66 BbgBO

und / oder

- die nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigungen, hier

Die Baufreigabe erfolgt durch eine gesonderte Bescheinigung, wenn die geforderten Nachweise bzw. Genehmigungen erbracht sind.

### **Die Bauarbeiten sind nicht zur Bauausführung freigegeben!**

Das Bauvorhaben wird unter dem Vorbehalt des Widerrufs (§ 36 Verwaltungsverfahrensgesetz) genehmigt, weil aufgrund der geplanten Bebauung eine Flurstücksvereinigung der folgenden Flurstücke in der Gemarkung Kleinmachnow:

Flur: 13

Flurstücke: 180, 181 und Teilfläche aus 182

entsprechend § 4 BbgBO i.V. mit Nummer 4.1 VVBbgBO erforderlich für eine Genehmigung ist.

Diese Baugenehmigung kann widerrufen werden, wenn aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen die Flurstücksvereinigung nicht vollzogen werden kann.

Der Widerruf wird hiermit ausdrücklich vorbehalten. Der Widerrufsvorbehalt dieses Bescheides wird mit der Eintragung im Grundbuch gegenstandslos.

Der Nachweis der Eintragung im Grundbuch ist der Bauaufsichtsbehörde durch die Vorlage des Grundbuchauszuges zu erbringen.

Es wird zur Auflage gemacht, die bauliche Anlage bei Ausübung des Widerrufs unverzüglich zu beseitigen und einen ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks herzustellen.

### **BESTANDTEILE UND ANLAGEN DIESES BESCHEIDES:**

- Nebenbestimmungen, Hinweise
- Bauunterlagen mit Prüf-/Sichtvermerk vom 05.03.2012
- Bauschild
- Vorbereitete schriftliche Mitteilungen (Formulare)
- Kostenberechnung

### **NEBENBESTIMMUNGEN und HINWEISE**

#### **A. ALLGEMEINES**

1. Der Bauherr hat für die Dauer der Ausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens, Art und Maß der Nutzung und die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten (§§ 47 bis 50 BbgBO) enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen. Bitte mit Klarsichthülle schützen, (§ 10 Abs. 3 BbgBO).
2. Der Bauherr hat den Zeitpunkt des Baubeginns genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Vorhaben spätestens eine Woche vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen, § 68 BbgBO. Hierfür bitte das beiliegende Formular verwenden. Spätestens mit der Mitteilung zum Baubeginn sind die vorgenannten Nachweise vorzulegen.
3. Der Bauherr hat den Zeitpunkt der Fertigstellung genehmigungs- oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen der Bauaufsichtsbehörde zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, § 68 Abs. 5 BbgBO. Hierfür bitte das beiliegende Formular verwenden. Der Termin zur abschließenden Überprüfung der Bauausführung ist bitte telefonisch mit Herrn Wilk Tel. 03328 318455 zu vereinbaren. Die bauliche Anlage darf vor der abschließenden Überprüfung der Bauausführung nicht genutzt werden, § 75 BbgBO.
4. Der Bauherr hat den Zeitpunkt der Fertigstellung genehmigungs- oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen der Bauaufsichtsbehörde zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, § 68 Abs. 5 BbgBO. Hierfür bitte das beiliegende Formular verwenden.

5. Mit der Anzeige zur Fertigstellung hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise bzw. Bescheinigungen nach § 76 Absatz 1 BbgBO vorzulegen:
  - die Erklärung des Objektplaners, mit der die Bauausführung entsprechend den genehmigten Bauvorlagen oder angezeigten Bauvorlagen bescheinigt wird,
  - die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen, mit denen die Bauausführung entsprechend den geprüften bautechnischen Nachweisen bestätigt wird,
  - die Bescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters nach § 36 Abs. 6 BbgBO,
  - die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen über die ordnungsmäßige Beschaffenheit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen und Einrichtungen.

Eine bauliche Anlage darf gemäß § 76 Abs. 2 BbgBO nicht benutzt werden, wenn der Zeitpunkt der Fertigstellung nicht angezeigt wurde oder die nach § 76 Abs. 1 BbgBO vorzulegenden Erklärungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt wurden.
6. Ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Objektplaners vor der Fertigstellung der baulichen Anlage ist der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen, §§ 47 und 48 BbgBO.  
Es ist Sache des Bauherrn zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen, die den Anforderungen der §§ 48 und 50 BbgBO entsprechen.  
Mit der Mitteilung über den Wechsel hat der Bauherr zugleich den Namen und die Anschrift des neuen Bauherrn bzw. Objektplaners bekannt zu geben sowie die übrigen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen.  
Die Mitteilung zum Wechsel des Bauherrn ist gleichzeitig vom neuen Bauherrn zu unterzeichnen.
7. Durch Bauarbeiten bzw. Baustellenverkehr verunreinigte öffentliche Verkehrsflächen sind täglich zu reinigen.
8. Der Bauherr hat nach Abschluss der Bauarbeiten dafür zu sorgen, dass der vor Baubeginn vorhandene Zustand der öffentlichen Straße wiederhergestellt wird, sofern nicht weitergehende Sanierungsmaßnahmen des öffentlichen Bereichs durch den Bauherrn von der Gemeinde gefordert wurden.
9. Bei der Planung und Einrichtung sowie bei der Ausführung des Bauvorhabens obliegen dem Bauherrn oder einem von ihm Beauftragten Pflichten zur Gewährleistung des Arbeitsschutzes auf der Baustelle nach der Baustellenverordnung vom 10.06.1998 (BGBl. I S. 1283).

#### Hinweise:

1. Wir sind verpflichtet, dem Finanzamt die Erteilung der Baugenehmigung mit Datum, das Bauvorhaben, das Baugrundstück, den Bauherrn und die voraussichtlichen Baukosten sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens mit Datum mitzuteilen.

#### B. BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHT

##### Auflagen:

1. Die Ausführung des Bauvorhabens hat nach den allgemeinen Regeln der Bautechnik zu erfolgen.
2. Für die Ausführung sind die mit dem Stempel "Gehört zum Bescheid" versehenen Bauvorlagen und Deckzeichnungen in den Plänen maßgebend.  
Grüneintragungen in den Bauvorlagen sind als Auflage zu beachten.
3. Für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter ist eine befestigte Fläche auf dem Grundstück vorzusehen. Innerhalb von Gebäuden dürfen Wertstoff- und Abfallbehälter nur in gut belüfteten Räumen aufgestellt werden, deren raumabschließende Bauteile feuerbeständig sind. Abfallschächte sind unzulässig.
4. Gasheizungsanlagen sind nach den technischen Regeln für Gasinstallation (DVGW-TRGI'86) herzustellen. Der Aufstellraum für Gasheizungsanlagen muss
  - § 36 BbgBO (Feuerungs-, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen)
  - der Brandenburgische Feuerungsverordnung vom Januar 2006 (BbgFeuV) entsprechen.

5. Entsprechend den Sicherheitsregeln für die Ausrüstung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern sind zur Liquidierung möglicher Brände nach den vorhandenen Brandklassen Feuerlöscher vorzusehen. Die Anbringungsorte der Feuerlöscher sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Blatt 2 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
6. In die Türöffnungen sind, wie in den Grundrißplänen grün eingetragen, selbstschließende, mindestens feuerhemmende, rauchdichte Türen - T 30 - einzubauen. Die mit T 30 rd bezeichneten Türen müssen der DIN 4102 Teil 5 entsprechen.
7. In die Türöffnungen sind, wie in den Grundrißplänen grün eingetragen, rauchdichte und selbstschließende Türen - RD - einzubauen. Die mit - RD - bezeichneten Türen müssen der DIN 18095, entsprechen.
8. Während des Betriebes dürfen Türen in Rettungswegen nicht verschlossen sein.
9. Türen in Flucht- und Rettungswegen müssen in Fluchtrichtung öffnen. Pendel- und Schiebetüren sowie Rolltore in Fluchtwegen sind nicht zulässig.
10. Türen im Zuge von Rettungswegen müssen von innen durch einen einzigen Griff in voller Breite zu öffnen sein. Ausgangstüren in Rettungswegen, die gegen Öffnen von außen gesichert sein sollen, müssen mit von innen leicht zu öffnenden Verschlüssen versehen sein, die auch von Kindern geöffnet werden können. Diese Verschlüsse dürfen in keiner Stellung zu Verletzungen führen können.
11. Vorgeschriebene Flucht- und Rettungswege einschließlich der Ausgänge sind gut sichtbar zu kennzeichnen (DIN 4844).
12. Für die Beleuchtung der Flucht- und Rettungswege (Flure, Treppen, Ausgänge bis ins Freie) ist eine Sicherheitsbeleuchtung vorzusehen.
13. An den Kreuzungen und Abzweigen der Hauptgänge sowie an allen Ausgängen und Türen, die im Zuge von Rettungswegen liegen oder zu Treppenträumen führen, sind Hinweise auf die Ausgänge und die notwendigen Treppen anzubringen. Ist eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich, so müssen die Hinweise beleuchtet und in Dauerschaltung an die Batterie oder an das selbsttätig anlaufende Stromerzeugungsaggregat angeschlossen sein. Rettungswege, die Versammlungsräumen zugehören, sind durch Richtungspfeile zu kennzeichnen.
14. Die Überwachung der Mehrzweckräume, Küche und Treppenträume müssen mit untereinander funkvernetzten Rauchmeldern versehen werden. In der Küche sind Wärme- oder Mehrkriterienmelder vorzusehen, um Fehlalarme auszuschließen. Rauchmelder müssen VDS-Prüfzeichen aufweisen und gemäß Anwendungsnorm DIN 14676 entsprechen und Gerätenorm DIN EN 14604 zertifiziert sein.
15. Im Dachgeschoss ist keine Nutzung vorgesehen. Gegenüber dem Erdgeschoss ist sicherzustellen, dass das Dachgeschoss immer verschlossen ist. Dies muss organisatorisch sichergestellt werden.
16. Die Personenbeschränkung auf 100 ist sicher zu stellen.
17. Für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter ist eine befestigte Fläche auf dem Grundstück vorzusehen. Innerhalb von Gebäuden dürfen Wertstoff- und Abfallbehälter nur in gut belüfteten Räumen aufgestellt werden, deren raumabschließende Bauteile feuerbeständig sind. Abfallschächte sind unzulässig.
18. Für das Vorhaben sind gemäß § 43 BbgBO **13 Stellplätze** notwendig. Diese notwendigen Stellplätze sind mit Zu- und Abfahrt nach der Festlegung in den Bauzeichnungen bis spätestens zum Zeitpunkt der Nutzung bzw. zur Bauvollendung herzustellen. Durch die Nähe zu einer Haltestelle de ÖPNV (weniger als 300 m) wird diese Anzahl um 20 % reduziert. Es werden auf dem Grundstück **11** Stellplätze zuzüglich **1** Stellplatz für Menschen mit Behinderung ausgeführt werden.
19. Sämtliches auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die Ableitung auf die Straße oder in andere öffentliche Anlagen ist unzulässig (§ 3 Abs. 1 BbgBO).
20. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigungen der Bewohner der Nachbargrundstücke und der Anlagen des öffentlichen Bereiches sowie des Durchgangsverkehrs

erfolgen. Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind während der Bauzeit für den Verkehr frei zu halten.

Notwendige Sperrungen von Straßen oder öffentlichen Wegen sind bei der Verkehrsbehörde in der Gemeinde Michendorf rechtzeitig zu beantragen.

21. Im Rahmen des Bauvorhabens sind folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zu beachten:

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist vor Beginn der Arbeiten abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
- Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen. Wege Zufahrten, Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.
- Die im Baustellenbereich befindlichen Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind zu schützen.

### C. BELANGE FD ABFALLWIRTSCHAFT

Die UAWB weist darauf hin, wenn im Rahmen der Baumaßnahme Abfälle nicht vermieden werden können, sind diese gemäß § 6 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619) stofflich oder energetisch zu verwerten. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Baustellen sind gemäß Technischer Anleitung Siedlungsabfall (TASi) und Gewerbeverordnung (GewabfV) so einzurichten, dass nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter auf der Baustelle bereitzuhalten.

Die Abfallberater der Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (Telefon 033843/306-10) geben Hinweise zu geeigneten Verwertungs- und Beseitigungsanlagen und informieren über gesetzliche Bestimmungen.

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (§ 5 Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der jeweils geltenden Fassung). Die Gestellung von Abfallbehältern erfolgt über die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Informationen zur Abfallentsorgung befinden sich im Internet unter: [www.potsdam-mittelmark.de](http://www.potsdam-mittelmark.de) - Bürgerservice – A-Z – Hausmüllentsorgung.

### D. BELANGE FD DENKMALSCHUTZ

**Für die beantragten Maßnahmen wird nach § 20 I BbgDSchG in Verbindung mit § 63 IV sowie § 67 I BbgBO eine Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis wird gemäß § 36 I und II. Nr. 2, 4 und 5 BbgVwVfG mit Auflagen, Auflagenvorbehalten und Bedingungen erteilt. Diese ergehen als Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung.**

Die Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf die beantragten Maßnahmen. Ständige **Konsultationen** und **Einzelabstimmungen** sind auch nach Erteilung der Baugenehmigung notwendig, insbesondere wenn sich während des Bauprozesses Abweichungen vom Antragergeben. Der **Baubeginn** ist der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Nach Abschluss ist eine **Abnahme** vorzunehmen. Ihr Ansprechpartner zu Fragen des Denkmalschutzes, Absprachen und Bemusterungsterminen ist Herr Andreas Kerkow 03328/318-544

Stehen unsere Auflagen, Auflagenvorbehalte oder Bedingungen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, ist der Bereich Untere Denkmalschutzbehörde durch Sie als zuständige Entscheidungsbehörde zur Anhörung einzuladen (§ 20 I BbgDSchG in Verbindung mit § 63 VBbgBO), um ein Benehmen zwischen diesen Belangen herzustellen.

Das Denkmal ist in seinem originalen Grundriss, seiner Konstruktion und Substanz sowie seiner vorhandenen geschützten Ausstattung zu sichern, zu erhalten, zu pflegen und denkmalgerecht instand zu setzen, soweit dies nicht durch diese Erlaubnis und die zugehörigen Auflagen, Auflagenvorbehalte und Bedingungen anders bestimmt wird.

#### **Auflagen (A), Hinweise (H) und Bedingungen (B)**

**Fassaden:** Die Reinigung der Außenfassade ist schonend und ohne chemische und mechanische Zusätze vor zu nehmen. Der Mörtel und dessen Farbigkeit sind zu bemustern und hat sich am Bestand zu orientieren.

(A)

**Farbgebung:** Für die Farbgebung sämtlicher Baudetails (Innenwände, Treppen, Fenster, Klappläden, Außen- und Innentüren, Fußboden, Zaun etc.) ist ein Farbkonzept unter Berücksichtigung des histor. Bestandes zu erstellen. Ein farbrestoratorisches Gutachten ist hierzu erforderlich. Auf dieser Grundlage wird dann endgültig zugestimmt. (A)

**Innenwände:** - zur Wahrung der Kleinteiligkeit der Räume sind bis auf weiteres die nichttragende Innenwand im MZR 1 sowie MZR 4 zu erhalten. Gleiches gilt für die tragende Innenwand im Bereich der Küche. (A)

**Bodenbelag:** die Holzdielenfußböden sind zu erhalten und zu reparieren. (A)

**Innentüren:** Die Bestandstüren sind zu reparieren. Die erhabenden Türschwellen der Bestandstüren sind zu erhalten. Die Flurabgangstüren zu den MZR 1-4 hin, sollen entsprechend histor. Bestand in die MZR's hinein aufschlagen. Für neue Türöffnungen sind überzählige Bestandtüren zu verwenden oder neue in Art und Gestalt dem histor. Bestand anzupassen. Bei Erfordernis von OTS sind türblattintegrierbare OTS zu verwenden. (A)

**Fenster:** Die historischen Kastendoppelfenster sind fachgerecht zu reparieren und materialauthentisch aufzuarbeiten. Orientierungshilfe hierzu ist der Leitfaden HO.09 „Runderneuerung von Kastenfenster aus Holz“ des Verbandes der Fenster- und Fassadenhersteller e.V. (VFF). Einer Erneuerung wird nicht zugestimmt. Das neue Fenster ist als Kastendoppelfenster auszubilden. Die Klappläden sind zu reparieren. (A)

**Außentüren:** Haustüren sind aufzuarbeiten und gangbar zu machen. (A)

**Schornsteinanlagen:** Aufgrund der derzeitigen Nichtnutzung des OG ist die mittlere Schornsteinanlage bis auf weiteres zu erhalten. Die beiden Schornsteinanlagen in den Flurbereichen können abgetragen werden, wenn dafür in deren Nähe zwei zeitgemäße Anlagen mit gemauerten Schornsteinköpfen errichtet werden. Der Mauerziegel ist zu bemustern.

Straßenseitig sind Lüftungsrohre (Küche, WC) unzulässig. (A)

**Außenanlagen:** Die Materialien der wassergebundenen Wegedecke sowie der Schotter/Recyclingfläche (Parkplätze) und deren Farbigkeiten sind zu bemustern. (A)

**Fortschreibung der Dokumentation:** Die Bestandsdokumentation ist während der Bauausführung fortzuschreiben und 6 Wochen nach Beendigung der Maßnahme der UDB zu übergeben. (A)

#### **Sicherung und Schutz der Denkmalsubstanz**

Das Gebäude ist während der Bautätigkeit vor eindringenden Witterungseinflüssen und Fremdeinwirkungen hinreichend zu sichern. (A)

## **E. BELANGE BEHINDERTENBEAUFTRAGTER**

hiermit empfehle ich unter Beachtung der folgenden Auflagen (A) und Hinweise (H) die Zustimmung zum o. g. Bauantrag.

1. Das vorgesehene Bauvorhaben ist im EG wie bereits in den Unterlagen zu sehen, gem. § 45 BbgBO - Abs. 3, Gebäude die für die Öffentlichkeit bestimmt sind), - Abs. 4, ausreichende Zahl von Toiletten für Benutzer von Rollstühlen), - Abs. 5, ausreichende Zahl von Parkflächen) BbgBO i. V. m. DIN 18024 und DIN 18040 barrierefrei auszuführen. (A)
2. In der Nähe des Zuganges zum BV sind gem. § 45 Abs. 5 BbgBO ausreichend Parkflächen für Menschen mit Behinderungen vorzusehen und zu kennzeichnen.(A)
3. Ein Behinderten WC ist gem. § 45 Abs. 4 BbgBO vorzusehen (A)
4. Der Zugang zum EG des BV ist gem. § 45 Abs. 1 BbgBO barrierefrei auszuführen.(A)
5. Türen des BV sind gem. § 32 Abs. 3 BbgBO so auszuführen, dass sie leicht zu öffnen sind. Feuerschutztüren sollten so ausgeführt sein, dass sie betriebsoffen gehalten werden können.(H)
6. Die Ausführungsplanung für alle § 45 BbgBO berührenden Teile ist mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises abzustimmen.(H)
7. Dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist Gelegenheit zur Bauabnahme zu gewähren. (H)

## **F. BELANGE LANDESAMT FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ**

### **Ergebnis der Prüfung:**

Das Vorhaben stellt keine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Gleichwohl sind auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß §§ 22 und 23 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend dem Stand der Technik vermieden werden.

Immissionsrelevant sind hauptsächlich der Fahrzeugverkehr, die Parkplatznutzung, vor allem nach 22:00 Uhr und größere Veranstaltungen bzw. Feierlichkeiten, vor allem, wenn sie nach 22:00 Uhr enden. Kritisch sind die 12 Stellplätze, da sie einen geringen Abstand zur Baugrenze der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 183 aufweisen.

Wegen der Nähe zum nächstgelegenen Immissionsort sind folgende Auflagen zu erteilen.

#### **Auflagen:**

1. Musikalische Untermalungen in den Räumen sind nur in Zimmerlautstärke zulässig.
2. Die Stellplätze müssen bei Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr einen Abstand von mindestens 27 m zum nächstgelegenen Wohnhaus im WA aufweisen, (d. h., dass nach Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 183 die hier für das Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze bei den Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr nicht mehr in vollem Umfang genutzt werden dürfen).

Für größere Veranstaltungen, die nach 22:00 Uhr enden, gilt folgende Auflage:

- Es dürfen gemäß der Freizeitlärmrichtlinie (Punkt 4.4 - Bestimmungen für seltene Ereignisse) insgesamt nicht mehr als 10 Veranstaltungen im Jahr stattfinden, bei denen Lärmüberschreitungen zu erwarten sind.

Für seltene Ereignisse sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich. Diese Überschreitungen dürfen jedoch 70 dB(A) am Tage außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) nachts nicht überschreiten. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die nach Pkt. 4.4 genannten Werte um nicht mehr als 20 dB(A) am Tage und 10 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Sollte von diesen Auflagen abgewichen werden, ist nachzuweisen, dass keine Lärmwertüberschreitungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Hinweis:

Ein Küchenbetrieb ist nicht beantragt und wird daher auch in dieser immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme nicht berücksichtigt. Ist eine eigene Speisenzubereitung in dem Künstlerhaus vorgesehen, ist ein erneuter Antrag zu stellen.

#### **G. BELANGE DER GEMEINDE KLEINMACHNOW**

1. Der Baubeginn ist der Gemeinde mit Benennung des verantwortlichen Bauleiters / Baubetreuers sowohl für die Tiefbau-, als auch für die Hochbauarbeiten schriftlich mit Adresse, Telefon-/ Telefax-Nummer ggf. auch E-Mailadresse bekannt zu geben.
2. Es sind die Regelungen der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
3. Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen und im geltenden Bebauungsplan oder anderen Satzungen keine Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen getroffen werden (§ 7 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung)
4. Es sind die Regelungen der Stellplatzsatzung sowie der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
5. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung sind auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens weiter zu beachten.
6. Die Errichtung von Einfriedungen ist mit dem FD Stadtplanung/Bauordnung der Gemeinde abzustimmen.
7. Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem FD Stadtplanung/Bauordnung spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.
8. Vor Baubeginn ist bei der Gemeinde die Anfertigung eines Pflasterprotokolls mit dem FD Tiefbau/Gemeindegrün/Stadtwirtschaft zu beantragen, um den Zustand der öffentlichen Straße zu dokumentieren.

9. Grundstücksauffahrten und Gehwegüberfahrten sind beim FD Tiefbau/Gemeindegrün/ Stadtwirtschaft gesondert zu beantragen. Genehmigungsfähig ist im Regelfall nur eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite von 3,0 m.
10. Die Belastung der Straßen von Kleinmachnow (außer neu entstandene bzw. rekonstruierte Straßen) ist auf max. 5 t ausgelegt. Der Einsatz von Kraftfahrzeugen, Baumaschinen und Baugeräten ist auf diese Belastungsklasse abzustimmen. Für entstandene Schäden im Straßen- und Gehwegbereich sowie in und an öffentlichen Anlagen durch Nichtbeachtung dieses Hinweises wird der Verursacher oder der Bauherr haftbar gemacht.
11. Öffentliche Verkehrsflächen, Geh- und Radwege, Ver- und Entsorgungsanlagen, Meldeanlagen sowie alle Arten von Messstellen sind während der Baudurchführung zu schützen und zugänglich zu halten. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Beräumung der Flächen ist eine ordnungsgemäße Übergabe dieser Flächen an die Gemeinde durchzuführen.
12. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigungen der Bewohner der Nachbargrundstücke, der Anlagen des öffentlichen Bereiches sowie des Durchgangsverkehrs erfolgen. Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind während der Bauzeit für den Verkehr frei zu halten.
13. Straßenbegleitendes Grün und öffentliche Grünanlagen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, Bäume sind entsprechend einzuhausen. Das Abstellen von Baumaterialien, Containern und anderen Geräten in öffentlichen Grünflächen sowie in unbefestigten Traufbereichen der Bäume ist unzulässig.
14. Erhaltenswerte Baumbestände sowie Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf dem Grundstück sind während der Baudurchführung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bäume sind entsprechend einzuhausen und von Aushubmaterial freizuhalten.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen oder Baugeräten, das Lagern von Baumaterialien sowie Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen im unbefestigten Kronentraufbereich von Bäumen sind unzulässig. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist ohne Genehmigung unzulässig.

Baumfällgenehmigungen werden erst mit Erteilung der Baugenehmigung rechtswirksam.

(Rechtsgrundlage: Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung).

15. Die Umsetzung der nach kommunaler Gehölzschutzsatzung beauftragten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem FD Tiefbau/ Gemeindegrün/ Stadtwirtschaft abzustimmen und spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens anzuzeigen.
16. Fahrradabstellplätze sollten in ausreichender Anzahl und Beschaffenheit bereit gestellt werden.
17. Notwendige Sperrungen von Straßen oder öffentlichen Wegen sind beim FD Untere Verkehrsbehörde rechtzeitig zu beantragen.
18. Die Sondernutzung von öffentlichem Straßenland für die Durchführung der Bauarbeiten ist beim FD Untere Verkehrsbehörde zu beantragen. Der Fachdienst kann eine Kautionserhebung, die als Sicherheit für die Reparatur der durch die Nutzung entstandenen Schäden verwendet wird.

#### Allgemeine Hinweise

19. Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

Abstimmungen zur Schmutzwasserentsorgung oder zu Anschlüssen an die öffentliche Kanalisation sind mit der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH, Fahrenheitstraße 1, 14532 Kleinmachnow als Geschäftsbesorger des WAZV „Der Teltow“ durchzuführen.

#### **Kostenentscheidung:**

Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe/Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Niemöllerstr.1, 14806 Bad Belzig, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

im Auftrag



Lierka

**Verteiler:**

- 1) Antragsteller: Gemeinde Kleinmachnow Frau Barbara Neidel, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow
- 2) Amts-/Gemeinde- /Stadtverwaltung: Gemeindeverwaltung Kleinmachnow, Bauamt, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow
- 3) untere Bauaufsichtsbehörde, Archiv / WV, 14801 Bad Belzig, PSF 1138
- 4) Objektplaner: Herrn Dipl.-Ing. Thomas Klatt, Karl-Marx-Straße 102, 14532 Kleinmachnow
- 5) Landkreis Potsdam-Mittelmark Behindertenbeauftr. (z. H. Herrn Zeller) ; 14806 Bad Belzig; Niemöllerstr.1
- 6) Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV); Regionalbereich West (Immissionsschutz) 14476 Potsdam OT Groß Glienicke Seeburger Chaussee Str. 2
- 7) Landkreis Potsdam-Mittelmark Untere Denkmalschutzbehörde 14806 Bad Belzig Niemöllerstr.1

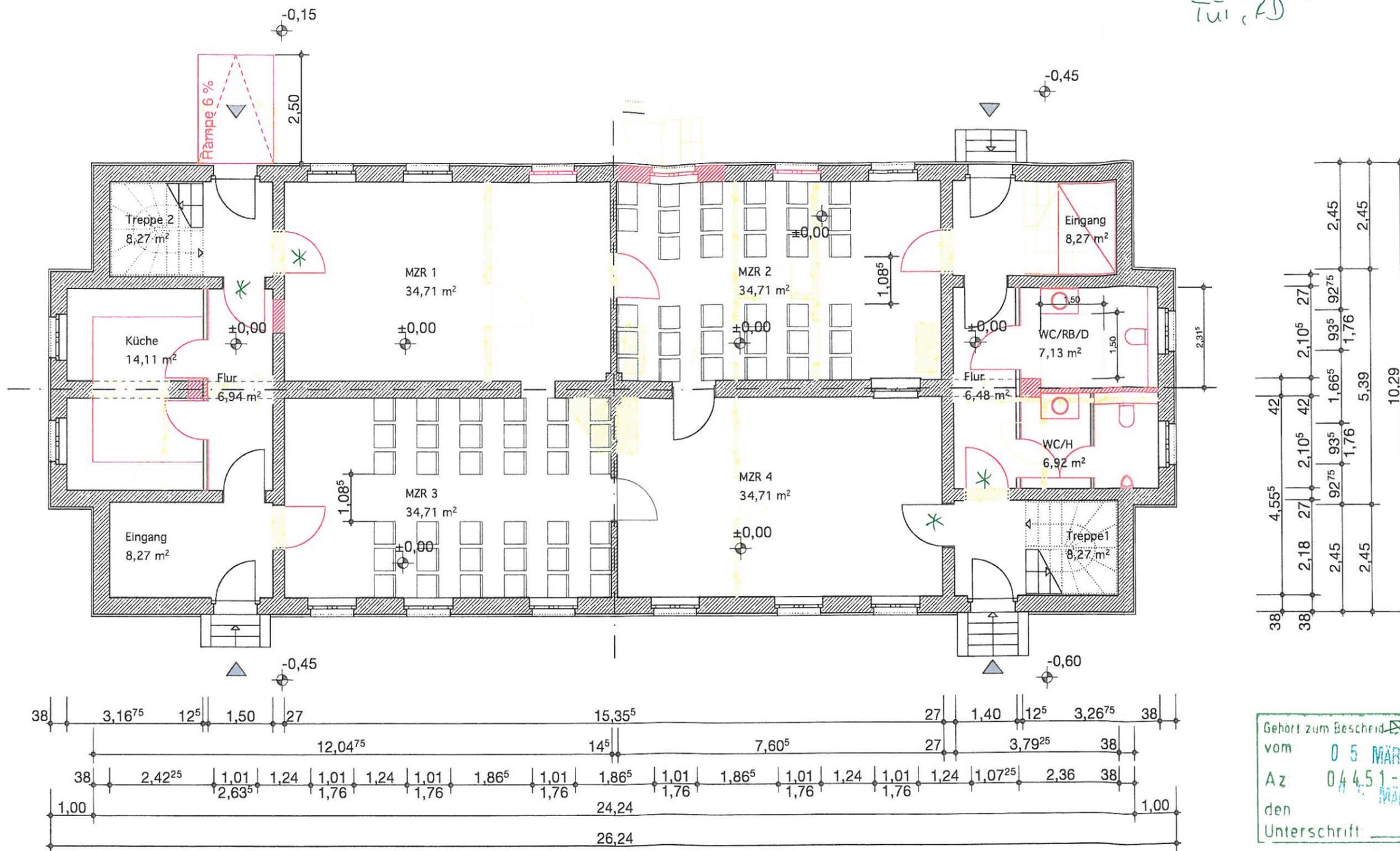
**Mitteilungen über den erteilten Bescheid:**

- 1) BSFM: Bezirksschornsteinfegermeister Jens Kahl, Menzelstraße 1, 14467 Potsdam
- 2) Bau-Berufsgenossenschaft Hannover, Hauptverwaltung 30141, Hannover Postfach 127
- 3) Finanzamt Potsdam; Steinstr. 104-106; 14480 Potsdam



09. DEZ. 2011

\* vollwandig und dicht schließende Tür, ZD



Gehört zum Bescheid  zur Bauanzeige   
 vom 05. MAR 2012  
 Az 04451-11-20  
 den 05. MAR 2012  
 Unterschrift *[Signature]*

Neubau ■  
 Abriss/Rückbau ■

Bauherr  
 Gemeinde Kleinmachnow  
 c/o gewog Kleinmachnow mbH  
 Rodelberg 2 14532 Kleinmachnow  
 Architekt  
 werkgruppe I kleinmachnow  
 Karl-Marx-Str. 102 14532 Kleinmachnow  
 Fon: 033203 8529-0 Fax: 033203 8529-4  
 info@werkgruppe-kleinmachnow.de  
 Index Änderung Datum

**Antrag auf Nutzungsänderung**  
 Landarbeiterhaus und Remise  
 Zehlendorfer Damm 200 14532 Kleinmachnow  
 Planinhalt  
 Grundriss Haupthaus  
 Erdgeschoss/  
 > Bestuhlung  
 Leistungsphase  
 Gen.planung  
 Format  
 A3  
 gez.  
 tk  
 Index  
 Erst. Datum  
 30.11.2011  
 Maßstab  
 1:100  
 gepr.  
 tk  
 Index Datum

