

Teil B – Text

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO – Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – unzulässig.
Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet wird die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO – Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen – unzulässig.
- 1.6 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ dient der Nutzung durch eine Gärtnerei / einen Gartenbaubetrieb. Zulässig sind:
Betriebsflächen der Gärtnerei / des Gartenbaubetriebes, Produktions- und Verkaufsgewächshäuser, Folienzelte, eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, Büroräume, die der Verwaltung der Gärtnerei / des Gartenbaubetriebes dienen, Personalräume, Maschinen- und Geräteräume sowie erforderliche Stellplätze.
- 1.7 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ dient der Nutzung durch ein Restaurant. Zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaft, Festsaal, Gästezimmer, eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, Technik- und Nebenräume, Büroräume, die der Verwaltung des Restaurants dienen, sowie Personalräume.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

2. Für die Wohngebiete gilt:
 - 2.1 Im Reinen Wohngebiet wird eine Grundfläche von 140 m² je bauliche Anlage als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt.
 - 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundfläche von 160 m² je bauliche Anlage als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt.
 - 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4: GRZ = 0,20
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 5: GRZ = 0,15
 - 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 wird für Baugrundstücke > 900 m² eine Grundfläche von 180 m² je bauliche Anlage als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
 - 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 212 (Flurstück 231 der Flur 13) ausnahmsweise eine Grundfläche von 240 m² – entsprechend dem vorhandenen Bestand – zulässig, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestandes erforderlich ist und eine Mindestgrundstücksgröße von 2.300 m² eingehalten bleibt.
 - 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 204 (Flurstück 185 der Flur 13) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 200 vom Hundert ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Für die Sondergebiete gilt:
 - 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
 - in den Sondergebieten SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“: GRZ = 0,40

- 3.2 Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Terrassen um bis zu 100 vom Hundert ausnahmsweise zugelassen werden
4. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ gilt:
- 4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ beträgt die maximal zulässige Geschossfläche 1.600 m².

Bauweise

5. Für das Reine Wohngebiet WR und für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Ihre Länge und ihre Tiefe dürfen höchstens 16,0 m betragen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1 Im Reinen Wohngebiet WR und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen um bis zu 1,5 m mit Stufen oder Treppen auf einer Länge von max. 3,0 m je Baugrundstück zugelassen werden.
- 6.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ kann zum Zwecke der Fassadengliederung ein Überschreiten oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 0,20 m auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Viertel der jeweiligen Außenwand zugelassen werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

- 7.1 Im Reinen Wohngebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen Allee am Forsthaus und Zehlendorfer Damm zulässig.
Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze und deren Verlängerung um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.

- 7.2 Im Reinen Wohngebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, nur unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser errichtet werden, wenn zu den auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt.
- Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 7.3 Die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für das Reine Wohngebiet, die Allgemeinen Wohngebiete, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten Anwendung. Für die übrigen Baugebiete und Flächen gilt:
- 7.3.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ müssen auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze Flur 13, Flst. 263 folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- für Gaststätten: 1 Stellplatz je angefangene 15 m² Gastraumfläche,
 - für Hotels und andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes: 1 Stellplatz je angefangene 3 Betten,
 - für Wohnungen für Betriebsinhaber/Aufsichtspersonal: 1 Stellplatz je Wohnung.
- Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 15 Stellplätze erforderlich.
- 7.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ und „Neue Gemeindekirche“ folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 22 Stellplätze.
- In Zeiträumen besonderen Bedarfs auf den vorbezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Bedarfsstellplätze“ nachzuweisen:
- 28 Bedarfsstellplätze.
- 7.3.3 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Zehlendorfer Damm 200) müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 18 Stellplätze.

- 7.3.4 Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Bei Anlagen mit Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4, 10 BbgBO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- 8.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ sind Einrichtungen und Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig.
Fahrradabstellplätze und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem können dort ausnahmsweise sonstige Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) zugelassen werden.
- 8.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ sind eine Kirche sowie Einrichtungen und Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.
Stellplätze, Fahrradabstellplätze und eine mindestens 1,3 m und maximal 2,0 m hohe Mauer zur Einfassung der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem können dort ausnahmsweise sonstige Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) zugelassen werden.
- 8.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Zehlendorfer Damm 200) sind kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Einfriedungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze jedoch nur auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze. Außerdem können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise sonstige Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen

9. Im Reinen Wohngebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

- 10 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude jeder Art unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen wie z. B. Bänke, Pergolen, Freisitze, Schaukeln und Kunstwerke (Skulpturen) sind nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn sie der Gartengestaltung oder Erholungsnutzung dienen und eine Grundfläche von insgesamt 12 m² je Grundstück nicht überschreiten. Anlagen zum Anlanden von Booten und bauliche Anlagen zur Verankerung von Stegen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Verkehrsflächen

- 11.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 11.2 Die in Teil A – Planzeichnung mit „M“ gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt.
- 11.3 Die in Teil A – Planzeichnung mit dem Planzeichen Fußgängerbereich () gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen ausschließlich dem Fußgängerverkehr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Erholungsgarten

- 12.1 Auf der in Teil A – Planzeichnung mit „E1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal zwei Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 24 m² und einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig.
- 12.2 Auf den in Teil A – Planzeichnung mit „E2“ gekennzeichneten privaten Grünflächen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück maximal ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 24 m² und einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig.
- 12.3 Auf den in Teil A – Planzeichnung mit „E1“ und E2“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) wie z. B. Bänke, Pergolen, Freisitze, Schaukeln und Kunstobjekte (Skulpturen) nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn sie der Gartengestaltung oder Erholungsnutzung dienen und eine Grundfläche von insgesamt 12 m² je Grundstück nicht überschreiten.

- 12.4 Auf den in Teil A – Planzeichnung mit „E1“ und E2“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind offene Stellplätze nur innerhalb eines Flächenstreifens von 25 m Tiefe parallel zur Straße „Allee am Forsthaus“ zulässig. Garagen sind unzulässig. Die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 – 11.3 anzurechnen.

Öffentliche Grünflächen

- 13.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Bedarfsstellplätze“ sind in Zeiträumen besonderen Bedarfs unversiegelte Stellplätze zulässig.
- 13.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturgarten“ sind bauliche Anlagen zulässig, die der künstlerischen oder kulturellen Nutzung dienen. Dazu zählen insbesondere Kunstobjekte (Skulpturen o. Ä.), Bänke, Pergolen, Freisitze oder Wege. Die baulichen Anlagen dürfen eine Grundfläche von insgesamt 75 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Wasserfläche

14. Auf der Wasserfläche sind bauliche Anlagen (ortsfeste oder schwimmende Stege, bauliche Anlagen zur Verankerung von Stegen, Bootshäuser etc.) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 15.1 Die in Teil A – Planzeichnung mit „H“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 195 der Flur 13 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Zehlendorfer Damm und an das Flurstück 195 der Flur 13 zu belasten.
- 15.2 Die in Teil A – Planzeichnung mit „J“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb des Klärwerksableiters zuständigen Unternehmensträgers mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Zehlendorfer Damm und an die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Flurstück 217 der Flur 13 zu belasten.
- 15.3 Innerhalb der in Teil A – Planzeichnung mit RSTUR umgrenzten Fläche ist zwischen den Linien RS und TU durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem

Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Zehlendorfer Damm und an die festgesetzte öffentliche Grünfläche zu belasten.

- 15.4 Innerhalb der in Teil A – Planzeichnung mit VWXYV umgrenzten Fläche ist zwischen den Linien VW und XY durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 49 der Flur 13 mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Zehlendorfer Damm und an die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

- 16.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Sondergebieten müssen die dem Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä., welche sich in bis zu 20 m Entfernung von der Baugebietsgrenze am Zehlendorfer Damm befinden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß – nach DIN 4109 – von 40 dB und die Außenbauteile von Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß – nach DIN 4109 – von 35 dB aufweisen.

Die dem Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä., welche sich in einer Entfernung zwischen 20 m und 35 m von der Baugebietsgrenze am Zehlendorfer Damm befinden, müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß – nach DIN 4109 – von 35 dB und die Außenbauteile von Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß – nach DIN 4109 – von 30 dB aufweisen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z. B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade (so genannter Lärmschatten), nachweislich erzielt wird.

- 16.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Sondergebieten sind in den dem Zehlendorfer Damm zugewandten Fassaden und Dachflächen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn diese über schalldämmte Lüftungseinrichtungen verfügen oder die dazugehörigen Räume über Fenster an der vom Zehlendorfer Damm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den Fassaden und Dachflächen, die sich durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade nachweislich im Lärmschatten befinden, zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Höhe baulicher Anlagen

17. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (Meter über NHN im DHHN 92) auf dem betreffenden Grundstück. Bei Teilung eines Baugrundstückes ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstückes zu Grunde zu legen.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und der Höhenlage der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Ausnahmsweise können untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über den festgesetzten maximalen Firsthöhen oder Gebäudehöhen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Dächer

- 18.1 Für das Reine Wohngebiet, die Allgemeinen Wohngebiete und das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ gilt:

Es sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 60° zur Waagerechten liegen.

Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m² sowie für Dachaufbauten und untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

- 18.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 und das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ gilt:

Die Dächer sind traufständig (Firstrichtung entsprechend Teil A – Planzeichnung) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagen, überdeckte Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m² sowie Dachaufbauten und untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

- 18.3 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zur Waagerechten mit unglasierten, nicht engobierten Dachsteinen zu decken. Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune oder graue Farbtöne der folgenden Farbreihen (RAL-Design-System) zulässig:
- Farbreihe 20 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0203020 bis 0203040, 0204020 bis 0204040 sowie 0205020 bis 0205050
- Farbreihe 30 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0303010 bis 0303040 sowie 0304030 bis 0304040
- Farbreihe 40 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0404020 bis 0404067 sowie 0405060 bis 0405070
- Farbreihe 50 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0505050 bis 0505070
- Farbreihe 80 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0803005 bis 0803010 sowie 0804005 bis 0804010
- Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO bzw. Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) mit einer Grundfläche bis zu 24 m².
- 18.4 Für das Reine Wohngebiet, die Allgemeinen Wohngebiete und die Sondergebiete gilt:
- Auf den den festgesetzten Verkehrsflächen Allee am Forsthaus und Zehlendorfer Damm zugewandten Dachflächen sind als Dachaufbauten nur Einzelgauben und maximal ein Zwerchhaus zulässig.
- Die Vorderfront von Einzelgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 30 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.
- Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft.
- Zulässig sind darüber hinaus Dachflächenfenster, und zwar in Kombination mit Einzelgauben oder in Kombination mit einem Zwerchhaus oder als alleinige Belichtungselemente.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen ausschließlich einreihig angeordnet werden und in ihrer Gesamtbreite 2/3 der Breite der darunter befindlichen Außenwand nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Parabolspiegel und Antennen sind auf diesen, den festgesetzten Verkehrsflächen Allee am Forsthaus und Zehlendorfer Damm zugewandten Dachflächen unzulässig.
- 18.5 Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Neue Gemeindekirche“ und „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ gilt:
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° zur Waagerechten zulässig.
- 18.6. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Geltungsbereich nur auf Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° zur Waagerechten

zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudewand des obersten Geschosses zurücktreten.

- 18.7 Auf den Grundstücken Allee am Forsthaus 5 (Flurstücke 17, 18 u. 19 der Flur 13; ehemaliges Forsthaus), Zehlendorfer Damm 202 (Flurstück 196 der Flur 13) sowie Zehlendorfer Damm 217 (Flurstücke 46/2, 47/1 u. 47/2 der Flur 13; ehemalige Wassermühle (Bäkemühle)) sind Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 17.1 und 17.3 ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Gestaltung der Fassaden

- 19.1 Im Geltungsbereich ist an den Fassaden die Verwendung von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen unzulässig.
- 19.2 Im Reinen Wohngebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, in den Sondergebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind an den festgesetzten Verkehrsflächen Allee am Forsthaus und Zehlendorfer Damm zugewandten Fassaden Parabolspiegel und Antennen unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur als integraler Bestandteil der Fassadengestaltung zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Einfriedungen

- 20.1 Im Reinen Wohngebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Zehlendorfer Damm 200) sind Einfriedungen als offene Zäune auszubilden. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,50 m Höhe – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – sowie Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt hiervon unberührt.
- 20.2 Im Reinen Wohngebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Zehlendorfer Damm 200) darf die Höhe der Einfriedungen 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.
- 20.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.

- 20.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ darf die Höhe der Einfriedungen straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,60 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
- 20.5 Auf den Grünflächen sind Einfriedungen als offene Zäune auszubilden.
Auf den privaten Grünflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,30 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturgarten“ darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
Die Zulässigkeit von Hecken bleibt hiervon unberührt.
- 20.6 Auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind Einfriedungen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 20.7 Abweichend von den textlichen Festsetzungen Nr. 19.1, 19.2 und 19.5 ist auf den Grundstücken Allee am Forsthaus 8 – 14 (gerade Hausnummern; Flurstücke 24, 25/2, 26 u. 27/2 der Flur 13) auf der in Teil A – Planzeichnung mit den Buchstaben B1 und B2 gekennzeichneten straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Allee am Forsthaus ausnahmsweise eine mindestens 1,3 m und maximal 2,0 m hohe Mauer aus Ziegelmauerwerk zulässig.
- 20.8 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze zum Zehlendorfer Damm mit Ausnahme der Zufahrtbereiche und der erforderlichen Sichtdreiecke mit einer mindestens 1,3 m und maximal 2,0 m hohen Mauer aus Ziegelmauerwerk oder Hecke einzufassen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

- 21.1 In den Baugebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Grünflächen und der Flächen für Wald ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 21.2 In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum einheimischer Arten mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. 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.

- 21.3 Als Ausgleich für die Bodenversiegelung auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Neue Gemeindekirche" und „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ ist je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein Laubbaum einheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. Die Anpflanzungen können zur Aufwertung der Waldflächen auf den gemeindeeigenen Flächen Flur 13, Flurstücke 190, 192 oder 221 erfolgen.
- 21.4 Je angefangene 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein Laubbaum einheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.
- 21.5 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Planungsvorhaben auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ sind vor Umsetzung der Planung zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten 3 Halbhöhlenkästen und 3 Höhlenbrüterkästen in den angrenzenden Baumbeständen sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Fledermausarten insgesamt 8 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 21.6 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Planungsvorhaben auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ sind vor Umsetzung der Planung zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten 7 Halbhöhlenkästen und 7 Höhlenbrüterkästen in den angrenzenden Baumbeständen sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Fledermausarten insgesamt 32 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und Abs. 1a BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern Kleinmachnow“ sowie die nachrichtlich in Teil A – Planzeichnung übernommenen Einzeldenkmale.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere geschützte Bodendenkmale.
4. Die Flurstücke 20 und 64 der Flur 13 sind Bestandteil des Teltowkanals, einer dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraße des Bundes

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- 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“
- Nur für das Reine Wohngebiet, die Allgemeinen Wohngebiete, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Gartenbau“ und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgarten gelten:
Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

III. HINWEISE

1. Kampfmittelbelastung

Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Bauvorhaben erforderlich, die beim Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – beantragt oder durch Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer beauftragten Fachfirma beigebracht werden kann.

2. Bodendenkmalschutz

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG [Totalzerstörung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Landesamt zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

- Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Der Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bbg. 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).
- Funde sind dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

3. Baudendenkmalschutz

Zerstören, beseitigen, verbringen, instand setzen, verändern und umnutzen von Denkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 1 – 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Auch die nähere Umgebung eines Denkmals unterliegt dem Schutz dieses Gesetzes, soweit sie für dessen Erhalt, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Daher sind auch Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

IV. PFLANZENLISTE

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde