Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind ~~durchgestrichen~~ bzw. unterstrichen)

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
A	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**A**	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
1.	Art der **baulichen Nutzung**	**1.**	**Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
1.1	Mischgebiete, § 6 BauNVO [ist entfallen]		
1.2	Kerngebiete, § 7 BauNVO Zulässig gemäß § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind: - Wohnungen ab dem 1. OG im MK01 - Wohnungen ab dem EG im MK02. Unzulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind: - Vergnügungsstätten Nicht Bestandteil gemäß § 1 (6) BauNVO sind: - Tankstellen.	1.3	Kerngebiete [§ 7 BauNVO] Zulässig gemäß ~~§ 1 (7) BauNVO in Verbindung mit~~ § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind: - Wohnungen im MK01 oberhalb des ersten Vollgeschosses, - Wohnungen im MK02. Unzulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind: - Vergnügungsstätten Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind: - Tankstellen.
		2.	**Maß der baulichen Nutzung**
			[ist entfallen]
		3.	**Bauweise**
			[ist entfallen]
2.	**Nebenanlagen**	**4.**	**Nebenanlagen** [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]
2.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Grundfläche von 6,0 m² nicht überschreiten. Sie können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze,	4.1	Innerhalb der Fläche J1, J2, J3, J4, J5, J6, J1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. ~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Grundfläche von 6,0 m² nicht überschreiten. Sie können innerhalb und außer-~~

Anlage 3

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
	davon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche E; hier darf eine Schutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Diese Schutzwand ist zu begrünen.		~~halb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, davon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche E; hier darf eine Schutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Diese Schutzwand ist zu begrünen.~~
2.2	Die Flächen für Nebenanlagen MK01a - MK01i sind der Baufläche MK01 zugeordnet.	5.4	Die Flächen für ~~Nebenanlagen~~ Gemeinschaftsstellplätze MK01a - MK01i sind ~~der Baufläche~~ dem Baugebiet MK01 zugeordnet
3.	**Stellplätze und Garagen**	**5.**	**Stellplätze und Garagen** [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO; § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO]
	Die Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze vom 18. März 1993 (Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow) gilt nicht im Bereich des Bebauungsplanes.	5.0	Die ~~Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze vom 18. März 1993 (Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow) gilt~~ Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 01.02.2007, in der jeweils gültigen Fassung, gelten nicht im Bereich des Bebauungsplanes.
3.1	Offene und überdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Parkdecks sind im MK [...] nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.	5.2	~~Offene und überdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Parkdecks~~ Stellplätze und Garagen sind im ~~MK~~ Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
4.	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**6.**	**Überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 BauNVO]
4.1	Im Kerngebiet [...] ist die Überschreitung der Baugrenzen oberhalb einer Höhe von 4,50 m über der festgesetzten Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße durch einzelne Bauelemente bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m als Ausnahme zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 20 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.	6.1	Im Kerngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen oberhalb einer Höhe von 4,50 m über Gehweg der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße durch einzelne Bauelemente bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m als Ausnahme zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 20 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.
4.2	Im Kerngebiet MK01.1 und auf dem Planweg 9 [Anmerkung: Rathausmarkt] sind gemäß zeichnerischer Festsetzung ausschließlich Überdachungen mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bis maximal 6,00 m über der festgesetzten Straßenoberkante der angrenzenden	6.2	Im Kerngebiet MK01.1 und auf dem Planweg 9 [Rathausmarkt] sind gemäß zeichnerischer Festsetzung ausschließlich Überdachungen mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bis maximal 6,00 m über Geweg der angrenzenden ~~Straßenv~~Verkehrsfläche zulässig.

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
	Straßenverkehrsfläche zulässig.		
5.	**Geh- Fahr- und Leitungsrecht**	**7.**	**Geh- Fahr- und Leitungsrechte** [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
5.1	Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt: Auf den mit „(a)“ gekennzeichneten Flächen: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.	7.1	~~Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt.~~ ~~Auf den~~ Die mit „(a)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5.2	Auf den mit „(c)“ gekennzeichneten Flächen: Fahrrecht, ausgehend vom Adolf-Grimme-Ring, zugunsten von Müllabfuhr, Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienst, Behinderten, Taxis sowie Anliegern der Flurstücke 1680 und 1683 (Kita).	7.2	[entfällt]
5.3	Im Baufenster MK 01, in der Fläche zwischen den markierten Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A1 im Erdgeschoss: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 9 [Anmerkung: Rathausmarkt] mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m.	7.3	~~Im Baufenster MK 01, in~~ Innerhalb der Fläche zwischen den ~~markierten~~ Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A1 ~~im Erdgeschoss~~ ist eine durchgängige Fläche zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 9 [Rathausmarkt] mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5.4	Im Baufenster MK 01, in der Fläche zwischen den markierten Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B1 im Erdgeschoss: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zwischen Planweg 9 [Anmerkung: Rathausmarkt] und Adolf-Grimme-Ring mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m.	7.4	~~Im Baufenster MK 01, in~~ Innerhalb der Fläche zwischen den ~~markierten~~ Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B1 ~~im Erdgeschoss~~ ist eine durchgängige Fläche zwischen Planweg 9 [Rathausmarkt] und Adolf-Grimme-Ring mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
5.5	Im Baufenster MK 01f, in der Fläche zwischen den markierten Punkten C1, C2, C3, C4, C1: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 1 [Anmerkung: Fußweg östlich Adolf-Grimme-Ring] mit einer Mindestbreite von 2,5 m.	7.5	~~Im Baufenster MK 01f, in~~ Innerhalb der Fläche zwischen den ~~markierten~~ Punkten C1, C2, C3, C4, C1 ist eine durchgängige Fläche zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 1 [Grünfläche östl. Adolf-Grimme-Ring/Ost] mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
		8.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**
			[ist entfallen]

	KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)
B	**Grünordnerische Festsetzungen**	**B**	**Grünordnerische Festsetzungen**
1.	[ist entfallen]	1.	[ist entfallen]
			Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
		2.	Die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow vom 16.05.2003, in der jeweils gültigen Fassung, gilt nicht in den Baugebieten MK 01 und MK 02.
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		**Anpflanzen von** Bäumen, Sträuchern und sonstigen **Bepflanzungen** [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
2.	Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der Potentiell Natürlichen Vegetation zu berücksichtigen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind: [Pflanzenliste, hier nicht abgedruckt]	8.	~~Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der Potentiell Natürlichen Vegetation zu berücksichtigen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind:~~ Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 13 bis 20 sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.
3.	Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme (3 x v) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.	9.	Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme ~~(3 x v)~~ mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.
4.	Je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 Baum I. Ordnung gem. Festsetzung 2. und 3. zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 6,25 m² bei einer Mindestbreite von 1,50 m aufweisen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig.	13.	Je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 Baum I. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 6,25 m² bei einer Mindestbreite von 1,50 m aufweisen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig.
6.	In den Flächen für Gemeinbedarf 2 und 3 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 2. und 3. zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung. Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung 4. sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 2. in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m² anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist anrechenbar.	14.	In den Flächen für Gemeinbedarf 2 und 3 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung. Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung 13. sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 8. in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m² anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist anrechenbar.

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
7.	Flachdächer und Dachflächen im MK, außer Glasdächer, mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sowie einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu 70 % extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für wohnbezogene andere Nutzungen befestigt werden (z.B. Terrassen, Stellplätze).	19.	Im Kerngebiet sind Flachdächer und Dachflächen ~~im MK,~~ außer Glasdächer, mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sowie einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu 70 % extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für ~~wohnbezogene~~ andere Nutzungen benötigt ~~befestigt~~ werden (z.B. Terrassen, Stellplätze, Photovoltaikelemente).
8.	Fensterlose Fassaden- und Fassadenteile im MK 01-02 sind wie folgt mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Festsetzung 2. zu begrünen: - je 100 m Fassadenlänge sind mindestens 30 m Fassadenlänge zu begrünen in einer Pflanzdichte von mindestens 3 Stk. pro lfd. Meter Fassade.	20.	Fensterlose Fassaden- und Fassadenteile ~~im~~ in den Baugebieten MK 01 und MK 02 sind wie folgt mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Festsetzung 8. zu begrünen: - je 100 m Fassadenlänge sind mindestens 30 m Fassadenlänge zu begrünen in einer Pflanzdichte von mindestens 3 Stk. pro lfd. Meter Fassade.
			Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		21.	[ist entfallen]
C	**Gestalterische Festsetzungen**	**C**	**Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO]
1.	**Geltungsbereich**		
1.1	Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes. Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen („Gestaltungssatzung") der Gemeinde Kleinmachnow vom 20.08.1992 gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	1.	[entfällt]
2.	**Materialien**	**2.**	**Materialien**
2.2	Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf	2.2	Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf
2.2.1	Als Fassadenmaterialien sind Putz nur in hellen Tönen, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente Metalle zulässig. Photovoltaikelemente sind an Fassaden zulässig.	2.2.1	Als Fassadenmaterialien sind Putz nur in hellen Tönen, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente Metalle zulässig. Photovoltaikelemente sind an Fassaden zulässig.
2.2.2	Als Dachdeckungsmaterialien sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten und braunen und dazwischenliegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaikelemente u.ä. sind auf den Dächern zulässig.	2.2.2	Als Dachdeckungsmaterialien sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten und braunen und dazwischenliegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaikelemente u.ä. sind auf den Dächern zulässig.

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
3.	**Dachformen**	**3.**	**Dachformen**
3.2 3.2.1	Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf Zusätzlich zu den unter 3.1.1 genannten Dachformern [Anmerkung: Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung ab 12 %] sind Flachdächer zulässig.	3.2 3.2.1	Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf Es sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer ~~mit einer Mindestdachneigung ab 12 %~~ sowie Flachdächer zulässig.
4.	**Gebäudehöhen**	**4.**	**Gebäudehöhen**
4.1	Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten: I = max. 6,0 m II = max. 9,5 m III = max. 12,5 m IV = max. 15,5 m.	4.1	Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe ~~über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche~~ nicht überschreiten: I = max. 6,0 m II = max. 9,5 m III = max. 12,5 m IV = max. 15,5 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.**	**Einfriedungen**
5.1	Einfriedungen sind im MK nicht zulässig. Einfriedungen sind nur auf den Flächen für Gemeinbedarf als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Fläche E; hier darf eine Schutzwand als Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.	5.1	Einfriedungen sind im Baugebiet MK01 nicht zulässig. ~~Einfriedungen sind nur auf~~ Im Baugebiet MK02 und in den Flächen für Gemeinbedarf sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen darf ~~1,20 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche~~ gemessen ab der natürlichen Geländehöhe 1,30 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird. Dies gilt nicht für die Fläche E; hier darf eine Schutzwand als Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m ~~über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche~~ – gemessen ab der natürlichen Geländehöhe – errichtet werden.
		5.2	Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)		Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)	
			bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – zulässig.
6.	**Werbeanlagen**	**6.**	**Werbeanlagen**
	Die Satzung über Werbeanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow vom Juni 1996 gilt nicht im Bebauungsplangebiet.	6.0	Die ~~Satzung über~~ Werbeanlagen Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow ~~vom Juni 1996~~ gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
6.1	Werbeanlagen sind nur in Kerngebieten zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche die folgenden Größen nicht überschreiten: Verkaufsfläche — zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen bis 200 m² — 2,0 m² 201 m² - 700 m² — 5,0 m² über 700 m² — 7,0 m².	6.1	Werbeanlagen sind nur in Kerngebieten zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche die folgenden Größen nicht überschreiten: Verkaufsfläche — zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen bis 200 m² — 2,0 m² 201 m² - 700 m² — 5,0 m² über 700 m² — 7,0 m².
7.	**Standplätze für Abfallbehälter**	**7.**	**Standplätze für Abfallbehälter**
7.1	Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.	7.1	Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.
	Sonstige Festsetzungen	**A**	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
8.	**Verkehrsfläche**	**9.**	**Verkehrsflächen**
8.1	Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, Adolf-Grimme-Ring und Förster-Funke-Allee, sowie aller Planwege, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche [Anmerkung: Anbindung Seeberg] ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.	9.1	Die Einteilung der ~~öffentlichen Verkehrsflächen, Adolf-Grimme-Ring und Förster-Funke-Allee, sowie aller Planwege,~~ Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
	Sonstiges		
	Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G [Anmerkung: im B-Plan KLM-BP-019-6] ist zugleich Straßenbegrenzungsli-	9.2	Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q, R und J5 sowie S und T ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)	Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)
nie.	
Teilflächen KLM-BP-019-4:	
VIII. Aufhebung von Festsetzungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.	
Hinweise ohne Normcharakter	**Hinweise ohne Normcharakter**
1 Hinweise 1.1 Die Gemeinde hat mit dem Investor folgende vertragliche Regelung getroffen: Im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019 ist die Realisierung von Verkaufsflächen nur wie folgt zulässig: Vereinbarung der Nutzungsbeschränkung 1. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin in Form einer vertraglichen Nebenpflicht zu dem Grundstückskaufvertrag, nach Eigentumsumschreibung auf die Käuferin die Nutzung der Flächen im Kerngebiet durch sich selbst oder Dritte unter Einschluss von Mietern oder Käufern von Flächen, Teilflächen oder auf (Teil-)Flächen gebildetem Teileigentum im Kerngebiet in folgender Weise zu beschränken: a) In einer Stufe dürfen maximal 6.400 m² Einzelhandelsverkaufsflächen (ohne Nebenflächen wie Logistikflächen, etc.) errichtet und frühestens am 01.01.2001 in Betrieb genommen werden. Flächen, die für Dienstleistungszwecke oder für die Gastronomie genutzt werden, selbst wenn dort untergeordnete Einzelhandelsgeschäfte getätigt werden, werden von dieser Beschränkung nicht umfasst. Weiterhin gilt folgende Regel: Wenn die Einwohnerzahl oder kurzfristig prognostizierte (d.h. innerhalb von 2 Jahren) Einwohnerzahl von Kleinmachnow 16.000 Einwohner übersteigt, darf pro 1.000 zusätzlichen Einwohnern die maximal zulässige Verkaufsfläche entsprechend a) um je-	1. Hinweise 1.1 Die Gemeinde hat mit dem Investor folgende vertragliche Regelung getroffen: Im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019 ist die Realisierung von Verkaufsflächen nur wie folgt zulässig: Vereinbarung der Nutzungsbeschränkung 1. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin in Form einer vertraglichen Nebenpflicht zu dem Grundstückskaufvertrag, nach Eigentumsumschreibung auf die Käuferin die Nutzung der Flächen im Kerngebiet durch sich selbst oder Dritte unter Einschluss von Mietern oder Käufern von Flächen, Teilflächen oder auf (Teil-)Flächen gebildetem Teileigentum im Kerngebiet in folgender Weise zu beschränken: a) In einer Stufe dürfen maximal 6.400 m² Einzelhandelsverkaufsflächen (ohne Nebenflächen wie Logistikflächen, etc.) errichtet und frühestens am 01.01.2001 in Betrieb genommen werden. Flächen, die für Dienstleistungszwecke oder für die Gastronomie genutzt werden, selbst wenn dort untergeordnete Einzelhandelsgeschäfte getätigt werden, werden von dieser Beschränkung nicht umfasst. Weiterhin gilt folgende Regel: Wenn die Einwohnerzahl oder kurzfristig prognostizierte (d.h. innerhalb von 2 Jahren) Einwohnerzahl von Kleinmachnow 16.000 Einwohner übersteigt, darf pro 1.000 zusätzlichen Einwohnern die maximal zulässige Verkaufsfläche entsprechend a) um jeweils

KLM-BP-019, zuletzt geändert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 (rechtswirksam)	Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 27.05.2013)
weils weitere 712 m² erhöht werden – diese Regelung gilt auch anteilig. Das heißt, dass - bei einem Einwohnerzuwachs von weiteren 4.000 Einwohnern auf 20.000 Einwohner maximal weitere 2.850 m² Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) zulässig sind, insgesamt mit Stufe 1 daher maximal 9.250 m² Verkaufsfläche. - bei einem Einwohnerzuwachs über insgesamt 20.000 Einwohner ein proportionaler weiterer Zuwachs der Verkaufsflächen zulässig ist. Ein Absinken der Einwohnerzahl bewirkt nicht eine Reduzierung der vor dem Absinken zulässigen Verkaufsfläche.	weitere 712 m² erhöht werden – diese Regelung gilt auch anteilig. Das heißt, dass - bei einem Einwohnerzuwachs von weiteren 4.000 Einwohnern auf 20.000 Einwohner maximal weitere 2.850 m² Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) zulässig sind, insgesamt mit Stufe 1 daher maximal 9.250 m² Verkaufsfläche. - bei einem Einwohnerzuwachs über insgesamt 20.000 Einwohner ein proportionaler weiterer Zuwachs der Verkaufsflächen zulässig ist. Ein Absinken der Einwohnerzahl bewirkt nicht eine Reduzierung der vor dem Absinken zulässigen Verkaufsfläche.
b) Im Kerngebiet dürfen keine Bau- und Gartencenter betrieben werden. Bau- und Gartencenter sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) von über 700 m², mit den Sortimentsschwerpunkten Baubedarf oder Gartenbedarf.	b) Im Kerngebiet dürfen keine Bau- und Gartencenter betrieben werden. Bau- und Gartencenter sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) von über 700 m², mit den Sortimentsschwerpunkten Baubedarf oder Gartenbedarf.
2. Die Käuferin ist verpflichtet, die Nutzungsbeschränkungsvereinbarung gem. Ziff. 1 und diese Weitergabeverpflichtung in jede notarielle Urkunde mit einer dort vereinbarten entsprechenden kontinuierlichen Weitergabeverpflichtung aufzunehmen, mit der die Käuferin Teilflächen oder Teileigentum des Kaufgegenstandes, soweit diese Flächen im Kerngebiet liegen, weiterveräußert. Dienstbarkeit Der Käufer ist verpflichtet, zur Absicherung seiner Verpflichtungen gem. Ziff. 1 lt. a) und b) nach Erwerb der kaufgegenständlichen Flächen auf denjenigen Teilflächen des Kaufgegenstandes, die als MK-Gebiet ausgewiesen sind, eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow bewilligen und eintragen zu lassen.	2. Die Käuferin ist verpflichtet, die Nutzungsbeschränkungsvereinbarung gem. Ziff. 1 und diese Weitergabeverpflichtung in jede notarielle Urkunde mit einer dort vereinbarten entsprechenden kontinuierlichen Weitergabeverpflichtung aufzunehmen, mit der die Käuferin Teilflächen oder Teileigentum des Kaufgegenstandes, soweit diese Flächen im Kerngebiet liegen, weiterveräußert. Dienstbarkeit Der Käufer ist verpflichtet, zur Absicherung seiner Verpflichtungen gem. Ziff. 1 lt. a) und b) nach Erwerb der kaufgegenständlichen Flächen auf denjenigen Teilflächen des Kaufgegenstandes, die als MK-Gebiet ausgewiesen sind, eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow bewilligen und eintragen zu lassen.