

**Teil B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A Planungsrechtliche Festsetzungen****1.0 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) BauGB**1.1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO**

Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden:

- Lagerplätze gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO

2.1 Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,7 nicht überschreiten.

**3.0 Nebenanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.2 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.

**4.0 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

4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.2 Die Fläche [XX] ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

- 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionschutz
- 6.1 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe 1987
- 6.2 Innerhalb der mit Lärmpegelbereich [XX] gekennzeichneten Fläche haben die Außenbauteile einschließl. der Fenster von Aufenthaltsräumen die in der DIN 4109 festgelegten Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich [XX] einzuhalten.
- 7.0 Verkehrsflächen  
§ 9(1) Nr. 11 BauGB
- 7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## B Grünordnerische Festsetzungen

- 10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 10.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig.  
Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.
- 10.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9(1) 20 BauGB).
- 10.3 An den Fassaden bestehender Gebäude sind [XX] Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.4 Im verbleibenden Baumbestand sind [XX] künstliche Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 11.1 Im Gewerbegebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m<sup>2</sup> anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18-20cm) sowie drei Sträucher (3xv. mB. 100-150 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 11.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 11.3 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Begrünungen sind zu erhalten.

- 12.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

12.1 [XX]

**C Örtliche Bauvorschriften**  
**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO**

- 13.0 Gebäudehöhen

13.1 Die Traufhöhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet mit einer maximalen Geschossigkeit von III darf eine Höhe von 12,5 m über DHHN nicht überschreiten.

- 14.0 Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m.

- 15.0 Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.  
15.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

**D Sonstige Festsetzungen**

- 16.0 Aufhebung von Festsetzungen

16.1 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..

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung B Grünordnerische Festsetzungen Nr. .... wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Für den Planbereich 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

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

**III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

– im weiteren Verfahren zu ergänzen –

**IV. PFLANZENLISTE**

– im weiteren Verfahren zu ergänzen –