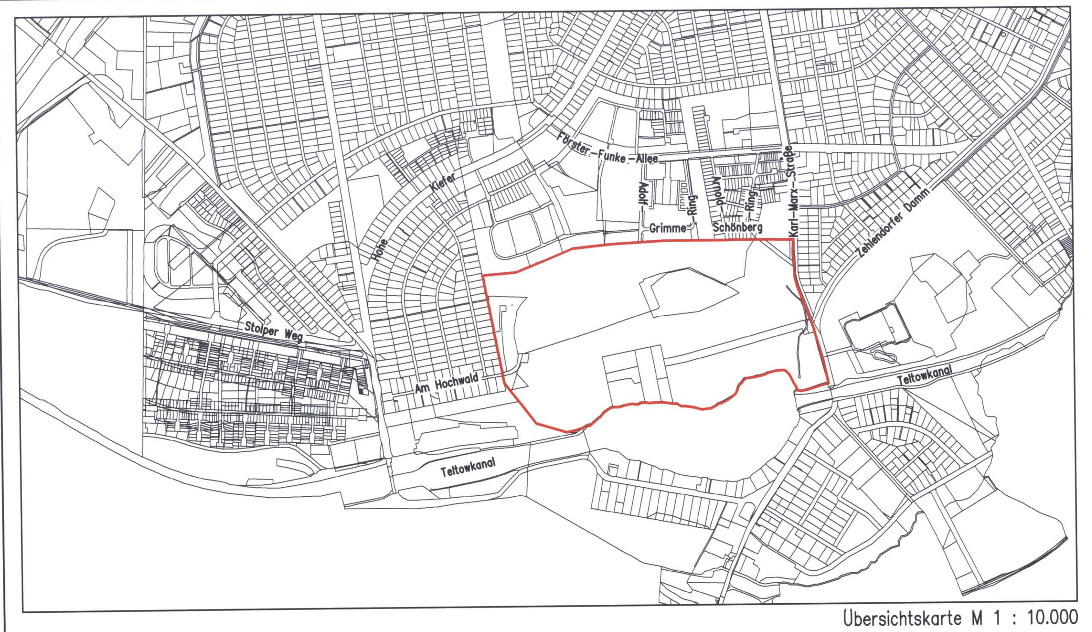


Übersichtskarte M 1 : 10.000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Kleinmachnow

Maßstab 1:10000

Teil B (Text):

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Das Sondergebiet SO 1 "Bildung" dient bildungsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Bildungseinrichtungen
- den Bildungseinrichtungen dienende ergänzende Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Spielplätze, Sportanlagen, Mensen und Cafeterien sowie Versammlungs- und Veranstaltungsräume; eine Nutzung auch für außerschulische Zwecke ist zulässig
- bis zu zwei Wohnungen für Lehrpersonal, Gäste, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Darüber hinaus können im SO 1 "Bildung" auch zugelassen werden:
- Mietwohnungen nur für Schüler und Studenten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Bildungseinrichtungen (Internat) einschließlich Wohnungen für die für den Betrieb des Internates erforderlichen Aufsichtspersonen.

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.1.2 Innerhalb der Flächen B1 und B2 sind nur eine Mensa sowie der Mensa und den Bildungseinrichtungen dienende Nebenräume zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.2 Das Sondergebiet SO 2 "Bildung" dient bildungsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Bildungseinrichtungen
- den Bildungseinrichtungen dienende ergänzende Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Spielplätze, Sportanlagen, Cafeterien sowie Versammlungs- und Veranstaltungsräume
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.3. Das Sondergebiet SO 3 "Hotel" dient der Hotelnutzung. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- der Hotelnutzung dienende Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen
- die Hotelnutzung ergänzende Anlagen für kulturelle Zwecke

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.4 Das Sondergebiet SO 4 "Hotel" dient der das Sondergebiet SO 3 ergänzenden Hotelnutzung. Zulässig sind:
- der Hotelnutzung im Sondergebiet SO 3 dienende Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen
- eine Wohnung
- Anlagen für kulturelle Zwecke

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.5.1 Das Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" dient vorwiegend bildungsbezogenen sowie kulturellen Nutzungen. Zulässig sind:
- Bildungseinrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- nur in dem mit "9" bezeichneten Gebäude: Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Cafeterien sowie bis zu zwei Wohnungen für Lehrpersonal, Gäste, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO)

1.5.2 Im Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" sind darüber hinaus oberhalb von 64,50 m über HN auch zulässig:
- Mietwohnungen nur für Schüler und Studenten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Bildungseinrichtungen (Internat).

(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 11 BauNVO, S 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

1.6 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach S 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Für das Sondergebiet SO 1 "Bildung" gilt:

2.2.1 Innerhalb der Flächen B1 und B2 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 2.700 m² zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2 Die durch Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zulässigen Anlagen sowie durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 18.200 m² überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Für das Sondergebiet SO 2 "Bildung" gilt:

2.3.1 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von ungedeckten Sportanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.560 m² zugelassen werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.830 m² überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.4 Für das Sondergebiet SO 3 "Hotel" wird eine Grundfläche von 3.300 m² als zulässige Grundfläche im Sinne von S 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.5 Im Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" darf die durch Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 3.000 m² überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.6 Für die Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" gilt:

2.6.1 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen um bis zu 200 m² zugelassen werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 6 BauNVO)

2.6.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 700 m² überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.7.1 Im Baugebiet WA 1 wird für Baugrundstücke > 1.000 m² eine Grundfläche von 200 m² je bauliche Anlage als zulässige Grundfläche im Sinne von S 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

2.7.2 Im Baugebiet WA 2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von S 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in S 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

2.8 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 und in den Sondergebieten SO 1 "Bildung", SO 2 "Bildung", SO 3 "Hotel" und SO 5 "Bildung und Kultur" können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Oberlichter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gebäude zugelassen werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit S 16 Abs. 2 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen

2.9 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke

3.1 Im Sondergebiet SO 1 "Bildung" kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstreppen, Eingangspodeste und Terrassen zugelassen werden. Die festgesetzten Baulinien dürfen nur durch Eingangspodeste überschritten werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. S 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" darf bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante an die seitlichen Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 2, 9 BbgBO)

3.3 Im Baugebiet WA 1 müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² und im Baugebiet WA 2 eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen und der Flächen für Wald ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.2.2 Im Sondergebiet SO 2 "Bildung" und auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist, zusätzlich zu den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 erforderlichen Bäumen, je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind an den in der Planzeichnung mit der Signatur Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Stellen Eichen (Quercus robur oder Quercus petraea) zu pflanzen. Im Übrigen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3 Die Flächen zum Anpflanzen P1 und P2 sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.4 In den Sondergebieten SO 1 "Bildung" und SO 5 "Bildung und Kultur" sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. 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. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Anbindung verlängerter Adolf-Grimme-Ring Ost) und dem Sondergebiet SO 1 "Bildung" sind 22 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.6.1 In den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "waldgeprägte Grünfläche" ist innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt. Wege und Aufenthaltsflächen sind zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.7 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.8 Die privaten Parkanlagen sind unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten. In der privaten Parkanlage westlich der Neuen Hakeburg ist ein ungedecktes Schwimmbad mit einer Größe bis zu 250 m², in der privaten Parkanlage östlich der Neuen Hakeburg ist ein Spielplatz mit einer Größe bis zu 90 m² zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.9 Innerhalb der privaten Grünfläche südlich des Sondergebietes SO 5 ist eine Feuerwehraufstellfläche mit einer Größe bis zu 90 m² zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.10 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Stellplätze und Nebenanlagen zur Versorgung des Sondergebietes SO 4 mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 80 m² zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.11 Auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.11.1 Flächen N1: Die Laubholzforsten sind durch Unterpflanzung als naturnahe Laubmischwälder zu entwickeln. Es sind dort anzupflanzen:
- Traubeneichen, 1.200 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Rotbuchen, 1.200 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Winterlinden, 350 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß
- Bergahorn, 350 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß.

(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.2 Fläche N2: Zum Schutz des Bodens vor weiterer Erosion und zur Verbesserung der Biotopqualität ist eine geschlossene naturnahe Strauchschicht durch Pflanzung folgender Arten zu entwickeln:
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60–100 cm,
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60–100 cm,
- Hundsrose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60–100 cm,
- Brombeere (Rubus fruticosus), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60–100 cm,
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60–100 cm,
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60–100 cm.

Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.3 Flächen N3 und N4: Der vorhandene Wald ist zur Anlage eines Waldrandes zu lichten. Es sind dort anzupflanzen:
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60–100 cm,
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60–100 cm,
- Hundsrose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60–100 cm,
- Brombeere (Rubus fruticosus), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60–100 cm,
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60–100 cm,
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60–100 cm.

Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. Pro m² ist auf den gelichteten Teilbereichen 1 Pflanze anzupflanzen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.4 Fläche N5: Der Kiefernforst ist durch Unterpflanzung als naturnaher Laubmischwald zu entwickeln. Es sind dort anzupflanzen:
- Traubeneichen, 1.200 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Rotbuchen, 1.200 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Winterlinden, 350 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
- Hainbuchen, 350 Stück, 2-jährig, 30-50 cm groß.

(S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.5 Flächen N6: Die versiegelten Flächen am ehemaligen Barackenstandort sowie am ehemaligen Kohlenlagerplatz sind zu entsiegeln und aufzuforsten. Es sind dort anzupflanzen:
- Traubeneichen, 2.500 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Rotbuchen, 2.500 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Winterlinden, 800 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
- Hainbuchen, 800 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß.

4.11.6 Fläche N7: Die Fläche ist zu entsiegeln und aufzuforsten. Es sind dort anzupflanzen:
- Traubeneichen, 2.500 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Rotbuchen, 2.500 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß,
- Winterlinden, 800 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
- Hainbuchen, 800 Stück / ha, 2-jährig, 30-50 cm groß.

4.12 Innerhalb der Fläche für Wald ist die Uferzone zwischen Uferweg und Wasserlinie von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für bauliche Anlagen zur Verankerung von Stegen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 18 i.V.m. Nr. 10 BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Fahrrechte:

5.1.1 Die Flächen F1, FL1 und FL2 sind mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des für die Nutzungen im Sondergebiet SO 3 notwendigen Lieferverkehrs zu belasten. Bei der Begründung des Fahrrechtes können geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen F1 und FL1 bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1.2 Die Fläche G4 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Fahrrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Pflege der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Linie zwischen den Punkten K1 und K2 zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Geh- und Radfahrrechte:

5.2.1 Die Fläche G1 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Fläche für Wald zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.2 Die Fläche G2 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die private Verkehrsfläche G3 zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.3 Die private Verkehrsfläche G3 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.4 Die Fläche G4 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Fläche für Wald zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.5 Die Fläche G5 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und an die Geltungsbereichsgrenze zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.6 Die Flächen G6, G9, FL2, GL1 und GL2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.7 Die Fläche G7 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.8 Die Fläche G8 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche und an die Fläche GL1 zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.9 Die privaten Verkehrsflächen G10 und G11 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.3 Leitungsrechte:

5.3.1 Die Flächen L1, L2, FL1, FL2, GL1, GL2, L4, L5 und L6 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.3.2 Die Flächen L5, L7, L8, L9, L10 und L11 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Uferweg

5.4 Entlang des Machnower Sees ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem Abstand von maximal 12 m zur Uferlinie bzw. zur planfestgestellten Fläche T1 ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Verkehrsflächen, Immissionsschutz

6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist – mit Ausnahme der Einschränkungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 8.5.1 und 8.5.2 – nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten Q1 und Q2 sowie Q3 und Q4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "waldgeprägte Grünfläche" ist zwischen den Punkten M1 und M4 in einem Abstand von höchstens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eine nach ZTV LSW 06 zertifizierte Lärmschutzwand zu errichten. Zwischen den Punkten M2 und M3 muss sie eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweisen. Zwischen den Punkten M0 und M1 ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "waldgeprägte Grünfläche" und zwischen den Punkten M4 und M5 ist innerhalb der Fläche für Wald in einem Abstand von höchstens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Lärmschutzwand zulässig.

6.4.1 Zum Schutz vor Lärm dürfen im Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" die dem Schlafen dienenden Räume in dem mit "9" bezeichneten Gebäude nicht zu der Gebäudeseite zwischen den Punkten A1 und A2 hin orientiert sein.
(S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4.2 Im Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
(S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Im Sondergebiet SO 1 "Bildung" sind in den Baufeldern B1 und B2 Dachflächen mit einer Neigung von maximal 5° auszubilden. Die Oberkanten von baulichen Anlagen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
- an der Gebäudeseite, die zu dem mit "3" bezeichneten Gebäude hin orientiert ist: 58,80 m über HN
- an den Gebäudeseiten, die zu dem mit "4" bezeichneten Gebäude hin orientiert sind: 57,60 m über HN
- an der Gebäudeseite, die zu dem mit "5" bezeichneten Gebäude hin orientiert ist: 56,30 m über HN

(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit S 16 Abs. 2 BauNVO)

7.2 Im Sondergebiet SO 3 "Hotel" ist bei Realisierung eines Baukörpers mit mehr als zwei Vollgeschossen innerhalb der Fläche H2 das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Geschoss, dessen Geschossfläche maximal drei Viertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfasst.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.3 Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gilt:

7.3.1 Es sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Bei Sattel- und Walmdächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
(S 9 Abs. 4 BauGB, S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.3.2 Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 50° liegen.

7.3.3 Abweichend von den textlichen Festsetzungen Nr. 7.3.1 und 7.3.2 kann im Baugebiet WA 1 für das oberste Vollgeschoss ausnahmsweise die Ausführung als Staffelgeschoss zugelassen werden, sofern die Dachneigung weniger als 10° beträgt.
Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf 67 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen auf mindestens drei Seiten – darunter die Straßenseite(n) – um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
(S 9 Abs. 4 BauGB, S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.3.4 Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von S 6 Abs. 7 BbgBO.
(S 9 Abs. 4 BauGB, S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.4.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.4.2 In den übrigen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,10 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Ballfangzäune.
Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.4.3 Im Sondergebiet SO 1 "Bildung" ist innerhalb der Baugrenzen zwischen den mit "10" sowie "1" – "7" bezeichneten Gebäuden auch eine Mauer aus Natursteinen bis 1,10 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.4.4 Im Sondergebiet SO 3 "Hotel" sind innerhalb der Fläche, die durch die Linie zwischen den Punkten H3 und H4, die Baugrenze zwischen den Punkten H4 und H5, die Linie zwischen den Punkten H5 und H6 sowie die Baugrenze zwischen den Punkten H6 und H3 begrenzt wird, auch Mauern zulässig.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

8.1.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des S 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO; S 12 Abs. 6 BauNVO, S 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des S 14 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des S 14 BauNVO 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.
Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO; S 12 Abs. 6 BauNVO, S 23 Abs. 5 BauNVO)

8.2 Im Sondergebiet SO 2 "Bildung" sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des S 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit S 12 Abs. 6, S 23 Abs. 5 BauNVO)

8.3 In den Sondergebieten SO 1 "Bildung", SO 3 "Hotel", SO 5 "Bildung und Kultur" sowie innerhalb der Gemeinbedarfsflächen "Kindergarten" und "Waldorfschule" sind Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Davon ausgenommen sind die gemäß S 45 Abs. 5 BbgBO notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen sowie 20 Stellplätze für Kraftomnibusse innerhalb des Sondergebietes SO 1.
(S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit S 12 Abs. 6 BauNVO)

8.4 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielzwecke "Sportplatz" sind Stellplätze unzulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit S 12 Abs. 6 BauNVO)

8.5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche G10, östlich der Neuen Hakeburg, sind maximal 42 Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Innerhalb der übrigen privaten Verkehrsflächen sind Stellplätze nicht zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.5.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche G10, östlich der Neuen Hakeburg, sind Nebenanlagen zur Versorgung des Sondergebietes SO 3 mit einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig.
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. S 14 Abs. 1 BauNVO)

Anzahl der Stellplätze

8.6 Die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für die Baugebiete WA 1, WA 2 und SO 2 Anwendung. Für die übrigen Baugebiete und Flächen gilt:
(S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 4, 9 BbgBO)

8.6.1 In den Sondergebieten SO 1 "Bildung" und SO 5 "Bildung und Kultur" sowie innerhalb der Fläche für Sport- und Spielzwecke "Sportplatz" müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- für Grund-, Haupt- und Sonderschulen: 1 Stellplatz je Klasse,
- für sonstige allgemeinbildende Schulen: 2 Stellplätze je Klasse, 2 Motorradstellplätze anstelle eines Pkw-Stellplatzes,
- für Berufsschulen, Berufsfachschulen: 5 Stellplätze je Klasse, 2 Motorradstellplätze anstelle eines Pkw-Stellplatzes,
- für Fachschulen, Hochschulen: 1 Stellplatz je 3 Schüler / Studenten, 2 Motorradstellplätze anstelle eines Pkw-Stellplatzes,
- für Wohnungen für Lehrpersonal, Gäste, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen: 1 Stellplatz je Wohnung,
- für Mietwohnungen für Schüler und Studenten: 1 Stellplatz je angefangene 15 Betten,
- für Sportplätze, Trainingsplätze: 1 Stellplatz je angefangene 300 m² Sportfläche,
- für Spiel- und Sporthallen: 1 Stellplatz je angefangene 100 m² Hallenfläche,
- für Tennisplätze: 2 Stellplätze je Spielfeld,
- für Besucherplätze in Sportstätten: zusätzlich 1 Stellplatz je angefangene 15 Besucherplätze,
- für Tribünenanlagen in Sportstätten: zusätzlich 1 Stellplatz je angefangene 10 Tribünenplätze,
- für Versammlungsstätten: 1 Stellplatz je angefangene 8 Besuchersitzplätze.

Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 240 Stellplätze erforderlich.

8.6.2 Im Sondergebiet SO 3 "Hotel" müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen 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 Kegel- und Bowlingbahnen: 4 Stellplätze je Bahn.

Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 90 Stellplätze erforderlich.

8.6.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 1 Stellplatz je Gruppenraum, mindestens jedoch 2 Stellplätze.

8.6.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf "Waldorfschule" müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 24 Stellplätze

8.6.5 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.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß S 9 Abs. 6 BauGB

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die mit Beschluss vom 12.02.2002 planfestgestellte Fläche T1. Die Planfeststellung umfasst u. a. den Bau einer Spundwand und eines Betriebswegs für den Neubau der Schleuse Kleinmachnow.
2. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets "Parforceheide".

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

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

Nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und für das Sondergebiet SO 2 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. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.2.1 bis 4.8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. Bodendenkmalschutz
   - Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (S 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: S 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (S 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (S 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (S 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 S 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 (S 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 (S 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 (S 11 Abs. 3 BbgDSchG).
   - Funde sind dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (S 11 Abs. 4 und S 12 BbgDSchG).
   - Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (S 27 BbgDSchG).

IV. PFLANZLISTE

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
- Straßenbäume: Hochstamm, 3x v., StU 16 – 18,
- Bäume auf Privatgrundstücken: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2 – 3 x v., StU 14–16,
- Sträucher: verpflanzt, 100 – 150

Liste 1 – Bäume

Liste 1a – Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia plathyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 1b – Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 – Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fructiosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09 S. 166, 174).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg – **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266,271).

Maßstab 1 : 1000

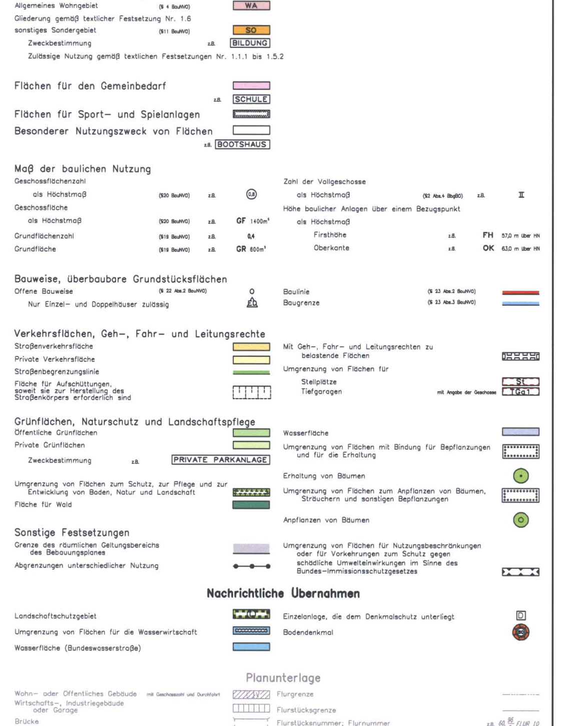
Planunterlage:
Maßstab 1 : 1000, Stand 10.04.2008 mit Ergänzungsmessungen

Teil A (Planzeichnung):

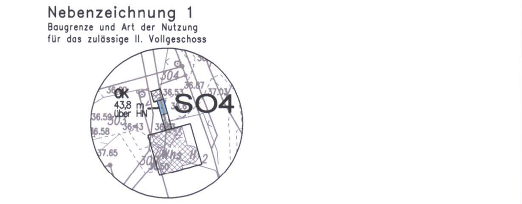
Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan
KLM-BP-025 "SEEBERG"

Planzeichenerklärung

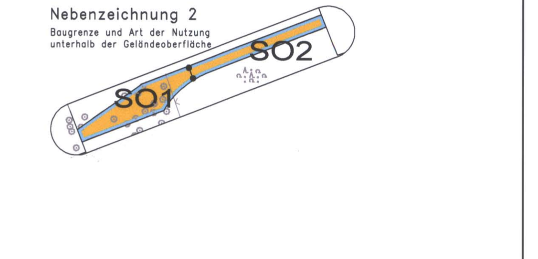
Festsetzungen



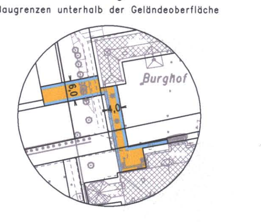
Nebenzeichnung 1



Nebenzeichnung 2



Nebenzeichnung 3
Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche



Verfahrensvermerke

Satzung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am **15.10.2009** als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den 31. März 2010
Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan KLM-BP-025 "Seeberg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausgefertigt.

Kleinmachnow, den 31. März 2010
Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, den 7.04.10
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2010 vom 16.04.2010 ... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.04.2010 in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den 20.04.2010
Der Bürgermeister Siegel

Stand 15.10.2009 (Satzungsbeschluss) mit redaktionellen Änderungen vom 16.10.2009, 13.01.2010 und 17.02.2010. Satzungsexemplar.

Anlage B 2

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

T:/icaads/projects/Seeberg/bplan/3/1/1/18