

- ANLAGE 3 -

Teil B – Textliche Festsetzungen –

Stand: 08.06.2015

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine und reine Wohngebiete

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO]
- 1.2 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) und in den Sondergebieten (SO) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO]

Sondergebiet I „Freibad“

- 2.1 Das Sondergebiet SO I „Freibad“ dient dem Schwimmbadbetrieb sowie weiteren, dem Schwimmbadbetrieb dienenden Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Fahrradabstellplätze sind zulässig.
- Im SO I.1 sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig: Dusch- und Umkleieräume, Sauna mit zugehörigen Einrichtungen, schwimmbad-affines Gewerbe wie eine Tauchschule sowie weitere, dem Schwimmbadbetrieb dienende Büronutzungen und Konstruktionen zum Anschluss der Dusch-, Umkleide- und Bürogebäude an Überdachungen innerhalb der Flächen efghe und ikmi.
 - Im SO I.2 sind zulässig: die für den Betrieb des Freibads erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen, eine Sauna und sonstige Wellnesseinrichtungen.
 - Im SO I.3 sind zulässig: ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Wohnung für das Aufsichts- und Betriebspersonal des Schwimmbads.
 - Im SO I.4 sind zulässig: eine Schank- und Speisewirtschaft sowie bis zu drei Stellplätze.
- Sonstige Wohnungen sind im Sondergebiet SO I „Freibad“ unzulässig.
- 2.2 Innerhalb der Fläche efghe sind als Nebenanlagen zu den Gebäuden, die sich innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen befinden, zulässig:
- eine Überdachung zur Ausbildung eines Schwimmbadeingangsbereichs mit einer Höhe (Oberkante) von maximal 41,1 m ü DHHN zwischen den jeweils an die Fläche angrenzenden Gebäudetrakten sowie
 - je zwei Einlassgebäude und Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m².
- Die Oberkanten von Einlassgebäuden und Kiosken dürfen dabei die Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen. Einfriedungen und Versiegelungen sind zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Fläche ikmi sind als Nebenanlagen zu den Gebäuden, die sich innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen befinden, zulässig:
- ein Saunagarten, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
 - eine Überdachung mit einer Höhe (Oberkante) von maximal 41,1 m ü DHHN zur Verbindung der jeweils an die Flächen angrenzenden Gebäudetrakte sowie
 - zwei Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m².
- Die Oberkanten der Kioske dürfen dabei die Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen. Versiegelungen sind zulässig.

- 2.4 Im SO I.5 sind innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Fläche abcd a ein Schwimmbecken mit einer Länge von maximal 50 m und einer maximalen Becken-Grundfläche von 1.100 m², Sprunganlagen sowie eine Überdachung mit einer maximalen Höhe von 48 m ü DHHN zulässig.
Diese Anlagen dürfen über einen bis zu 3,0 m breiten Verbindungsgang mit dem überdachten Eingangsbereich oder mit den Umkleidekabinen verbunden werden.
- 2.5 Im SO I.5 sind innerhalb der durch Baugrenzen eingegrenzten Fläche nopqrs ein Nichtschwimmerbecken mit einer Becken-Grundfläche von 1.100 m² und ein Planschbecken mit einer Becken-Grundfläche von 450 m², Spielflächen für Kleinkinder, Tischtennisplatten sowie eine Pergola zulässig.
- 2.6 Außerhalb der Baugrenzen sind Duschen mit dazugehörigen Fußbecken mit einer Fläche von maximal 10 m², notwendige Wege, bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik, Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Fahrradstellplätze zulässig.
- 2.7 Im Teilgebiet SO I.1 ist nach Maßgabe des in der Plangrundlage als „Kasse“ eingezeichneten baulichen Bestands im Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans ein Einlassgebäude („Kasse“) außerhalb der Baugrenzen mit einer Oberkante von maximal 41,5 m ü DHHN zulässig.
Die im Teilgebiet SO I.4 zugelassenen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

Sondergebiet II „Sportforum“

3. Das Sondergebiet SO II „Sportforum“ dient der Unterbringung einer baulichen Anlage für ein Multifunktionssportzentrum und ein Rehabilitations-Zentrum. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Sondergebiet SO II sind zulässig.
Innerhalb der baulichen Anlage sind zulässig:
- Räume und Anlagen zum Ausüben von Sport und Spiel, einschließlich Schwimmbecken mit einer Wasseroberfläche von maximal 150 m²; Sport und Spiel dürfen die außerhalb des Gebäudes angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich stören,
 - Dusch- und Umkleideräume,
 - eine Saunanutzung sowie andere Wellnesseinrichtungen,
 - dem Betrieb des Multifunktionssportzentrums dienende Büro- und Verwaltungsräume,
 - der Ausübung des Sport- und Spielangebotes des Multifunktionszentrums dienender Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m²,
 - dem Betrieb des Rehabilitations-Zentrums dienende Behandlungs- und Trainingsräume (Physiotherapie und Ergotherapie), Aufenthalts- und Behandlungsräume für beratende Ärzte und ein Vortragsraum, wobei die Gesamtfläche des Rehabilitations-Zentrums eine Fläche von 2.000 m² nicht überschreiten darf, sowie
 - eine Schank- und Speisewirtschaft. Die Gastraumfläche innerhalb des Gebäudes darf eine Fläche von 460 m² nicht überschreiten.
- [Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 BauNVO]

Sondergebiet III „Tennisplatzanlage“

4. Das Sondergebiet SO III „Tennisplatzanlage“ dient dem Tennissport. Zulässig sind:
- bis zu sieben Tennisplätze,
 - innerhalb der Fläche tuvwt ein Freisitz für Zuschauer als Nebenanlage,
 - innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen bis zu 18 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Stellplätze für Fahrräder,
 - innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zweigeschossiges Vereins-, Büro- und Umkleidegebäude einschließlich sanitärer Einrichtungsanlagen mit einer Geschossfläche (GF) von maximal 400 m², das eine Höhe (Oberkante) von 43,5 m ü DHHN nicht überschreiten darf. Eine Unterkellerung der baulichen Anlage ist nur innerhalb der mit dem Buchstaben X gekennzeichneten Fläche zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 11 Abs. 1 und 16 Abs. 2 BauNVO]

Weitere Arten der Nutzung

Grünfläche, Zweckbestimmung „Freibad“

5. Die Grünfläche „Freibad“ dient der Nutzung als Liegewiese mit Spiel- und Sportangeboten. Zulässig sind eine Liegewiese, sonstige Grünflächen, ein Kiosk mit einer Grundfläche von maximal 30 m², Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie nicht überdachte, sportlichen Zwecken dienende Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 1.200 m². Unterhalb der Erdoberfläche sind bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 15 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO]

Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz

6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind ein Großsportfeld bzw. mehrere Kleinsportfelder sowie eine Laufbahn zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Bereich Teltowkanal-Ufer

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie, ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau durchzuführen.

Der Uferweg am Teltowkanal darf durch einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem südlichen Ende der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (Verlängerung der Fontanestraße nach Südosten) verbunden werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Bereich Parkplatz Rammrathbrücke

8. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

9. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Maß der baulichen Nutzung

Firsthöhen und zulässige Höhen technischer Anlagen

- 10.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

10.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Ausnahmen

11.1 Die in den Sondergebieten SO I.1 bis SO I.4 „Freibad“ und im SO III „Tennisplatzanlage“ durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen zugleich die in diesen Baugebieten zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 dar.

Diese Grundflächen dürfen durch Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1990, dazu gehören auch die Überdachungen zwischen den Umkleidegebäuden, die Einlassgebäude, die Kioske sowie Wege und sonstige Versiegelungen, im SO III auch die Tennisplätze, die Freisitze für Zuschauer und die Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Kappungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 auf 50 vom Hundert der zulässigen Grundfläche findet insoweit keine Anwendung.

11.2 Die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO u. § 18, § 19 BauNVO]

Sonstige Vorschriften

Garagen und Nebenanlagen

12. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – erst ab einem Mindestabstand von 6,0 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.

Ausnahmsweise sind auf den folgenden Baugrundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, Garagen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig:

- Flurstück 284 (Fontanestraße 14),
- Flurstück 275 (Fontanestraße 16),
- Flurstück 274 (Fontanestraße 18),
- Flurstücke 262, 273 (Fontanestraße 20),
- Flurstücke 260, 261 (Fontanestraße 22).

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO]

Bauliche Anlagen in den Abstandsflächen

13. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze nur zulässig, wenn kein Anbau an eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück erfolgt.

Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Mindestgröße der Baugrundstücke

14. Die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen. Von Satz 1 abweichend müssen folgende Baugrundstücke der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, folgende Mindestgrundstücksgrößen aufweisen:

- | | |
|--|----------------------|
| - Flurstücke 248, 249 und 259 (Fontanestraße 24) | 738 m ² , |
| - Flurstück 308 (Geschwister-Scholl-Allee 89) | 505 m ² , |
| - Flurstück 314 (Zehlendorfer Damm 136) | 757 m ² . |

Von Satz 1 abweichend darf das Baugrundstück Flur 12, Flurstück 247 und 1378 (Max-Reimann-Straße 17) derart geteilt werden, dass auf dem Flurstück 1378 ein Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 726 m² entsteht.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

Versiegelung

15. Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

16. Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Straße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmens- und Versorgungsträger, zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

17. Die im Sondergebiet SO II "Sportforum" mit dem Buchstaben M gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge zu belasten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Schutz-, Pflege-, und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke

18. Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen sind Anlagen aller Art unterhalb der Erdoberfläche nicht zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

19. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 0,16 m, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 0,4 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

20. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte

von vier Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, kletternde oder schlingende Pflanzen gemäß Pflanzenliste erfolgen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

21. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von vier Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, kletternde oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche ABCDEFGHA z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

22. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) sind auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fläche für das Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern, festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 0,16 m, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Immissionsschutz

23. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

24. In Gebäuden mit nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen, der nachfolgend genannten Baugrundstücke am Zehlendorfer Damm, an der Fontanestraße und an der Gerhart-Eisler-Straße, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die dem Zehlendorfer Damm bzw. die dem Thomas-Müntzer-Damm nicht abgewandten Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, folgendes Luftschalldämm-Maß (R' w.res nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:

- Fontanestraße 6 (Flurstück 312, Flur 12): 35 dB,
- Gerhart-Eisler-Straße 6 (Flurstück 196, Flur 12): 35 dB,
- Zehlendorfer Damm 138 (Flurstück 313, Flur 12): 40 dB,
- Zehlendorfer Damm 136 (Flurstück 314, Flur 12): 40 dB.

Für die in einem Winkel von mindestens 90° bis einschließlich 100° zur benannten Straße stehenden Gebäudeseiten genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße. Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der dem Zehlendorfer Damm bzw. der dem Thomas-Müntzer-Damm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Vom Zehlendorfer Damm bzw. vom Thomas-Müntzer-Damm abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

An den Wohngebäuden Zehlendorfer Damm 136 und 138 sind die Fenster von den zum Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719** an den Fassaden auszustatten.

* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag, Berlin. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.

** VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, Beuth-Verlag, Berlin. Die VDI 2719 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

25. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Insbesondere Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Bei Sattel- und Walmdächern müssen sich die beiden einander gegenüberliegenden äußeren traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Satz 1 gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

Dachneigung

26.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Dachneigung an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 55° liegen. Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Seiten des Daches muss gleich sein. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

26.2 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann eine Dachneigung von weniger als 35° zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands ausnahmsweise zugelassen werden.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

Dachgauben und Zwerchhäuser

27. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Gebäudewand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 0,5 m, gemessen in der Waagerechten, einzurücken.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

28. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss mindestens jeweils 2,0 m betragen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

Einfriedungen

29. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,3 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie

seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,8 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 sind auf den Grundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, zulässig:

- Fontanestraße 24 (Flurstücke 248, 249, 259),
- Fontanestraße 6 (Flurstück 312),
- Fontanestraße 8 (Flurstück 311),
- Geschwister-Scholl-Allee 91 / Fontanestraße 10 (Flurstücke 309, 310),
- Geschwister-Scholl-Allee 89 (Flurstücke 307/1, 308),
- Geschwister-Scholl-Allee 90 (Flurstücke 286, 287),
- Geschwister-Scholl-Allee 92 (Flurstück 285),
- Max-Reimann-Straße 19 (Flurstück 247)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,5 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,8 m, auf den Grundstücken

- Fontanestraße 22 (Flurstücke 260, 261),
- Fontanestraße 20 (Flurstücke 262, 273)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,1 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,0 m sowie auf den Grundstücken

- Fontanestraße 18 (Flurstück 274),
- Fontanestraße 16 (Flurstück 275),
- Fontanestraße 14 (Flurstück 284)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,6 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,0 m.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO]

Nachrichtliche Übernahmen

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

1. Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung), bekanntgemacht am 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung
2. Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, bekanntgemacht vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung
3. Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow, bekanntgemacht am 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung
4. Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“, in den jeweils gültigen Fassungen

Hinweise ohne Normcharakter

1. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff. in der jeweils geltenden Fassung) bestehen folgende Verpflichtungen:
 - Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen 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 Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
2. Die Vorschriften des Baudenkmalschutzes gehen den Gestaltungsfestsetzungen dieses Bebauungsplans vor.