

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen / Wohnen
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Bebauungsplan
KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“
(Textbebauungsplan)

SATZUNG

(Stand 13. März 2008)

PLANVERFASSER

Bund für Architektur und
Umweltgestaltung **B.A.U.-FORM**
Schornsteinfegergasse 5
14482 Potsdam

Tel. (0331) 74 08 367
Fax: (0331) 74 13 71
E-Mail: bauform-potsdam@arcor.de

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL 1

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundfläche

- 1.1.1 Für Baugrundstücke kleiner 500 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche (GR) von 100 m² festgesetzt. (siehe Spalte 11 der Tabelle - Textliche Festsetzungen - Teil 2).

Für Baugrundstücke zwischen 500 m² und kleiner 800 m² wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt (siehe Spalte 10 der Tabelle - Textliche Festsetzungen - Teil 2).

Für Baugrundstücke ab 800 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche (GR) von 160 m² festgesetzt. (siehe Spalte 11 der Tabelle - Textliche Festsetzungen - Teil 2).

Abweichend hiervon wird für die Baugrundstücke des Teilbereichs D - Zehlendorfer Damm 5 (Flurstücke 751 und 750), Zehlendorfer Damm 7 (Flurstück 754 und 755) und Zehlendorfer Damm 9 (Flurstück 747, 756, 757, 758 und 759) - als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. (siehe Spalte 11 der Tabelle - Textliche Festsetzungen - Teil 2).

- 1.1.2 Abweichend hiervon kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

bis zu 100 % auf den Grundstücken:

Machnower Busch 15a, 15b, 19a, 19b,
Heideweg 3a, 12a, 13b, 16b, 20a, 11a, 24a, 24c,
Weidenbusch 23a, 25a;

bis zu 120 % auf den Grundstücken:

Heideweg 2b, 3b, 11b, 13a, 19a, 19b, 21a, 24b,
Weidenbusch 27a, 29b, 31a;

bis zu 140 % auf den Grundstücken:

Heideweg 2c, 5a,
Weidenbusch 27b und 29c.

Höhe

- 1.2 Im Teilbereich A dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 5,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten.
In den Teilbereichen B und C dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m nicht überschreiten.
Im Teilbereich D dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.
(Siehe Spalten 8 und 9 der Tabelle – Textliche Festsetzungen – Teil 2).
- 1.3 Im gesamten Geltungsbereich sind ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen- und Parabolantennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Nr.	Straße und Hausnummer	Flur, Flurstück	Fläche (m ²)	Teilbereich	Maß der Nutzung			Sonst. (in m ²)	Bauweise, überbaubare Fläche		Bemerkungen				
					TH	FH	GRZ		GR	vordere Baugrenze (m)		rückw. Baugrenze (m)			
Nummer der textlichen Festsetzungen in Teil 1:															
							1.2; 1.3; 1.4	1.1.	Abs. 2	Abs. 1, 3	3.1.)	2.3; 2.4		
							(in m; vergl. Anlage 3, Höhenplan)			(in m ²)					
415	Wolfswerder 67	9 518	667	C	6,50	11,0	0,2	-	600	5,00	20,0	E	5,00	20,0	
416	Wolfswerder 68	9 535/2	360	C	6,50	11,0	-	100	360 ^{1/2}	5,00	-	E	5,00	-	
417	Wolfswerder 69	9 517	661	C	6,50	11,0	0,2	-	600	5,00	20,0	E	5,00	20,0	
418	Wolfswerder 70	9 536/2	388	C	6,50	11,0	-	100	388 ^{1/2}	5,00	-	E	5,00	-	
419	Wolfswerder 71	9 516	653	C	6,50	11,0	0,2	-	600	5,00	20,0	E	5,00	20,0	
420	Wolfswerder 72	9 537/2	389	C	6,50	11,0	-	100	389 ^{1/2}	5,00	-	E	5,00	-	
421	Wolfswerder 73	9 515	648	C	6,50	11,0	0,2	-	600	5,00	20,0	E	5,00	20,0	
422	Wolfswerder 74	9 1391	702	C	6,50	11,0	0,2	-	600	9,00	24,0	E	9,00	24,0	
423	Wolfswerder 76	9 539/1	359	C	6,50	11,0	0,2	-	600	9,00	24,0	E	9,00	24,0	
424		9 539/2	348	C	6,50	11,0	0,2	-	600	9,00	24,0	E	9,00	24,0	
425	Zehlendorfer Damm 5	9 751 981	1157	D	7,00	12,0	-	180	800	10,0	30,0	E	10,0	30,0	Das Buchgrundstück gem. Grundbuchblatt umfasst die Flurstücke 750 und 751 sowie 744 (Machnowe Busch 5).
426	Zehlendorfer Damm 7	9 754 806	901	D	7,00	12,0	-	180	800	10,0	30,0	E	10,0	30,0	
427		9 755 95	95												

Abkürzungen: TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GRZ= Grundflächenzahl; GR= Grundflächenzahl; GR= Grundfläche (bei Baugrundstücken ≥ 800 m²), E = Einzellaus; D = Doppelhaus.

¹⁾ vgl. textliche Festsetzung 2.1.

²⁾ Mindestgröße der Baugrundstücke, vgl. textliche Festsetzung 3.1.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Nr.	Straße und Hausnummer	Flur, Flurstück	Fläche (m²)	Teilbereich	Maß der Nutzung	TH	FH	GRZ	GR	Sonst. (in m²)	Bauweise, überbaubare Fläche		Bemerkungen		
											1.2; 1.3; 1.4	1.1.		Baugrenzen	rückw. Bau-Grenze (m)
Nummer der textlichen Festsetzungen in Teil 1:															
							(in m; vergl. Anlage 3, Höhenplan)		(in m²)						
428	Zehlendorfer Damm 9	9	758	438	1210	D	7,00	12,0	-	180	800	E	5,00	-	Vordere Baugrenze bezieht sich auf die nordwestliche Grenze der Flurstücke 753 und 760
429		9	759	531									4,00	-	Südwestliche seitliche Baugrenze bezieht sich auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks 761 (Machnower Busch)
430		9	747	33											
431		9	756	61											Nordöstliche seitliche Baugrenze bezieht sich auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 754
432		9	757	147										3,00	

Abkürzungen: TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GRZ= Grundflächenzahl; GR= Grundfläche (bei Baugrundstücken $\geq 800 \text{ m}^2$), E = Einzellaus; DH = Doppelhaus,

)¹ vgl. textliche Festsetzung 2.1.

)² Mindestgröße der Baugrundstücke, vgl. textliche Festsetzung 3.1.