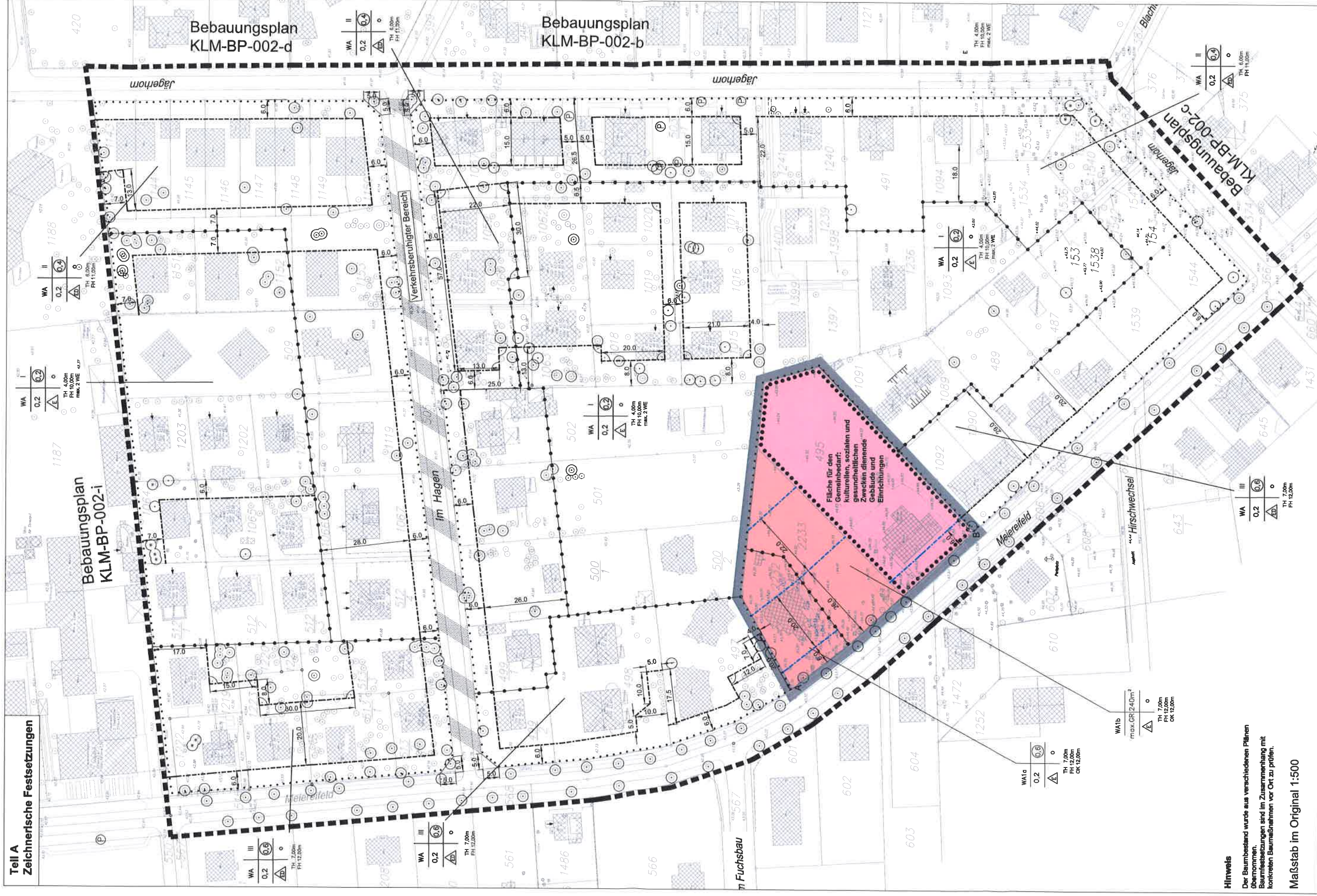


2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a "Eigenherd Mitte" - Satzung -

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Hinweis
Der Baumbestand wurde aus verschiedenen Plänen übernommen.
Baumfestsetzungen sind im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen vor Ort zu prüfen.

Maßstab im Original 1:500

2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a "Eigenherd Mitte" - Satzung -

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im WA 1a und WA 1b sind die Ausnahmer nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im WA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

3. Für das WA gilt: Das dritte Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.

4. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen mindestens 500 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushäfen, die an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstückgröße 400 m².

Die Baugrundstücke im WA 1a und WA 1b müssen mindestens 750 m² groß sein.

5. Beträgt im allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. Diese gilt nicht für rückwärtige Baugrundstücke (Hinterfendbebauung). Hier darf bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 750m² eine Grundfläche von 150m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 1a die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf eine Grundfläche von 150 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Diese maximal zulässige Grundfläche im WA 1a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Beträgt im WA 1b die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 240 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Im WA 1b kann eine Überschreitung der festgesetzter Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneter Anlagen um bis zu 120 vom Hundert ausnahmsweise zugelassen werden.

Im WA 1b ist das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (i. S. § 6 Abs. 7 Nr. 1-3 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO) bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen ab der Gebädekante, ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5.1 Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird eine Grundflächezahl von 0,3 festgesetzt, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 200 vom Hundert überschritten werden darf.

6. Für das WA gilt: Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

Für WA 1a und WA 1b gilt: Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 2,00 m über FirsthöheOberkante baulicher Anlagen zulässig.

Ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten sowie Antennenanlagen dürfen auf Baugrundstücken der Straße Meierfeld eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen, Firsthöhen/Oberkanten baulicher Anlagen und Höhen der ortsfesten Sendefunkanlagen, Sendemasten und Antennenanlagen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

7. entfällt

8. Die Einhaltung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldedlungsgebietes erhalten bleibt.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und bauliche Anlagen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, um den Charakter eines Waldedlungsgebietes zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen.

Für WA 1a und WA 1b gilt: Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen.

11. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Pflasterflächen mit Rasenfuge auszubilden.

12. Die Befestigung von Wagen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau , Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für WA 1a und WA 1b gilt: Die Gellungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. [Anmerkung: Die textliche Festsetzung gilt für den Bereich der 2. Änderung.]

14. Die Stellplatzsatzung und die Stellplatzabösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Fläche für den Gemeinbedarf. Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO)

Pflanzenliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Robuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1346).

Verordnung über die Auserbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Nachrichtliche Übernahmen

Gehölzschutz

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und ihre Ablösung
Stellplatzsatzung und Stellplatzabösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 2007 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasser und Versickerungspflicht
Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung des WAZV „Der Teltow“
De Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	WA WA
Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Algemeines Wohngebiet (2. Änderung) (§ 4 BauNVO)	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B.	max. 2 WE
Grundflächenzahl z.B.	0,2
Geschossflächenzahl z.B.	0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.	III
Offene Bauweise	o
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Baugrenze (§23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze (2. Änderung) (§23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
Taufhöhe z.B.	TH 4,00m
Firsthöhe z.B.	FH 10,00m
Oberkante Gebäude z.B.	OK 10,00m

Flächen für den Gemeinbedarf (2. Änderung)



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume

Erhaltung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung



Planunterlage

Vorhandene Gebäude

Mauer

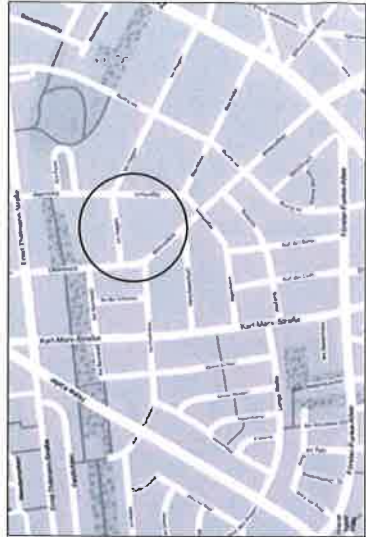


Geländehöhe/Straßenhöhe über H.N.

Straßenbaum oder geschützter Baum

Grundstücksgrenze/Flurstücksgrenze

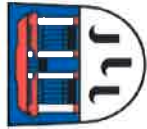
Flurstücknummer



Ortsplan Kleinmachnow M 1 : 10.000

2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a "Eigenherd Mitte"

- Satzung -



Planverfasser:
Gemeinde Kleinmachnow
FD Stadtplanung/Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Maßstab (im Original):

1:500

Datum:

31. August 2015 (Satzungsbeschluss)
Stand: 05.06.2015