

Teil A: Planzeichnung

Vorentwurf vom 23.11.2015

Noch nicht rechtsverbindlich!

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. **1.2**

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) **0.4**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) z.B. **III**

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) **0**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung), Schutzzone III

Bodendenkmal

Planunterlage

Gebäude mit Geschosszahl

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN, z.B.

Laubbaum, Nadelbaum

Flurstücksgrenze

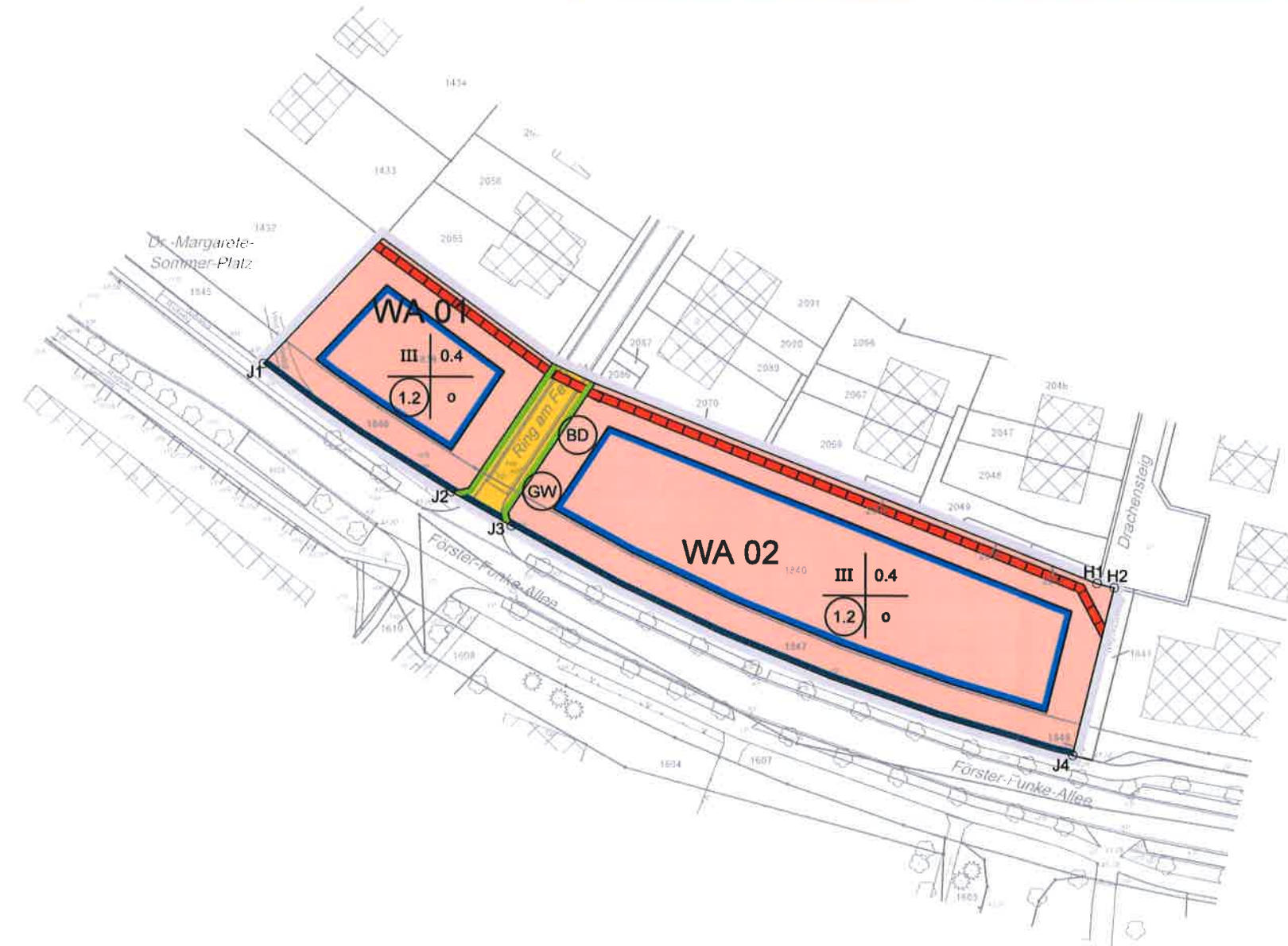
Flurgrenze

Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 1928, 1929 Flur 13

Grundstücksnummer z.B. 191

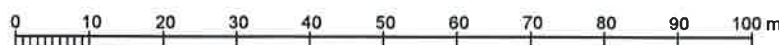
Mauer, Zaun

Bordkante



Planunterlage:
Maßstab: 1:1.000
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK),
Stand Oktober 2015, mit Ergänzungsmessungen

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan
KLM-BP-019-11

"Föhrer-Funke-Allee/Ring am Feld"

Bebauungsplan KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“

Teil B (Text):

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:] In den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen und modifiziert:] Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsaufbauten sowie ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen, Erschließung

Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H1 und H2 (entlang Drachensteinig), J1 und J2 sowie J3 und J4 (entlang Förster-Funke-Allee) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:] Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 01 und WA 02 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) an den Fassaden, die der Förster-Funke-Allee zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- von **Bürräumen** ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens **35 dB**,
 - von **Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen** ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens **40 dB**,
 - von **Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien** ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens **45 dB**
- aufweisen.

Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Förster-Funke-Allee abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung). Von der Förster-Funke-Allee abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Dem Schlafen dienende Räume innerhalb der genannten Flächen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Versiegelung

- 5.1 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neuanpflanzungen

5.2, 5.3 [entfällt]

- 5.4 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen und vereinfacht:]** In den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen, darunter mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume).
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern der Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch / 2 m² anzulegen.
Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.5 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen und vereinfacht:]** Flachdächer, ausgenommen Glasdächer, mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Materialien

- 6.1 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:]** Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente außerdem Metalle zulässig. Photovoltaik Elemente sind an Fassaden zulässig.
- 6.2 [entfällt]

Dachformen

- 6.3 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:]** In den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden.

- 6.4 [entfällt]

Gebäudehöhen

- 6.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 dürfen die Traufhöhen der Vollgeschosse folgende Höhe nicht überschreiten:

II	=	max.	7,0 m
III	=	max.	11,0 m

Die festgesetzten Traufhöhen nach Satz 1 beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

Einfriedungen

- 6.8 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:]** Einfriedungen sind als offene Zäune (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Terrassentrennwände sind ~~bei Doppel- und Reihenhäusern~~ bis zu einer Länge von maximal 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m nicht überschreiten.
Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

- 6.9 [entfällt]

Werbeanlagen

- 6.10 [entfällt]

Standplätze für Abfallbehälter

- 6.12 **[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen:]** Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu schützen und einzugrünen.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind 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.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO; § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Aufhebung von Festsetzungen

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.

II. PFLANZENLISTE

[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:]

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Darüber hinaus alle Obstgehölze.	

Sträucher (Höhe 60 - 100 cm)

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Teile des Geltungsbereichs liegen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Kleinmachnow vom 05.01.2004 (GVBl. II/04, S. 34) innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone).

IV. HINWEISE

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“

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

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) - BauGB -.

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. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03], ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]).