Anlage 2

Bearbeitung:

B-Plan:
Büro für Stadtplanung
Margret Hollinger
Borkumer Straße 19
13581 Berlin

GO-Plan:
Garten- und Landschaftsarchitektin
Margret Benninghoff
Friedbergstraße 11
14057Berlin

Datum: April 1996

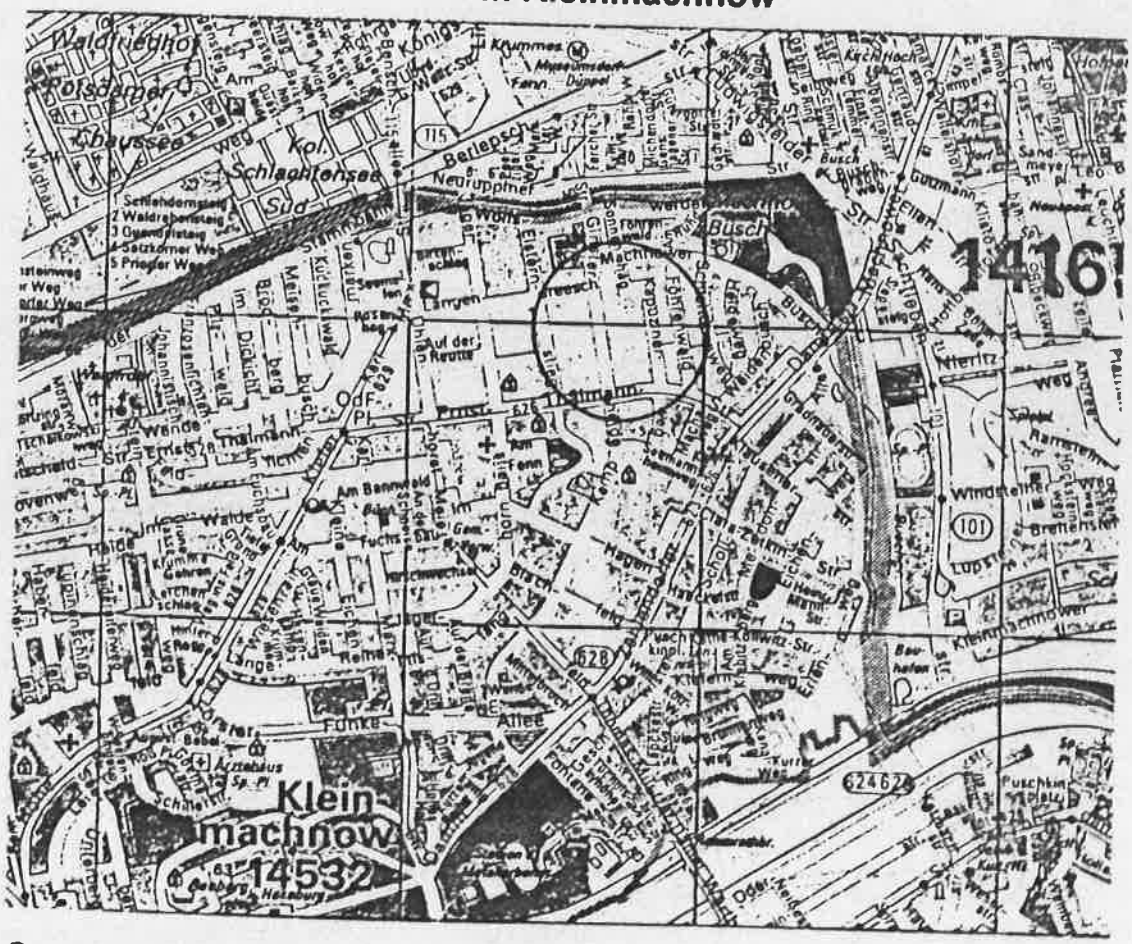
Änderungen: Februar 1997
August 1997

Stand: November 1998

LAND BRANDENBURG FÜR BAUEN, BAUTECHNIK U. WOHNEN LANDESAMT

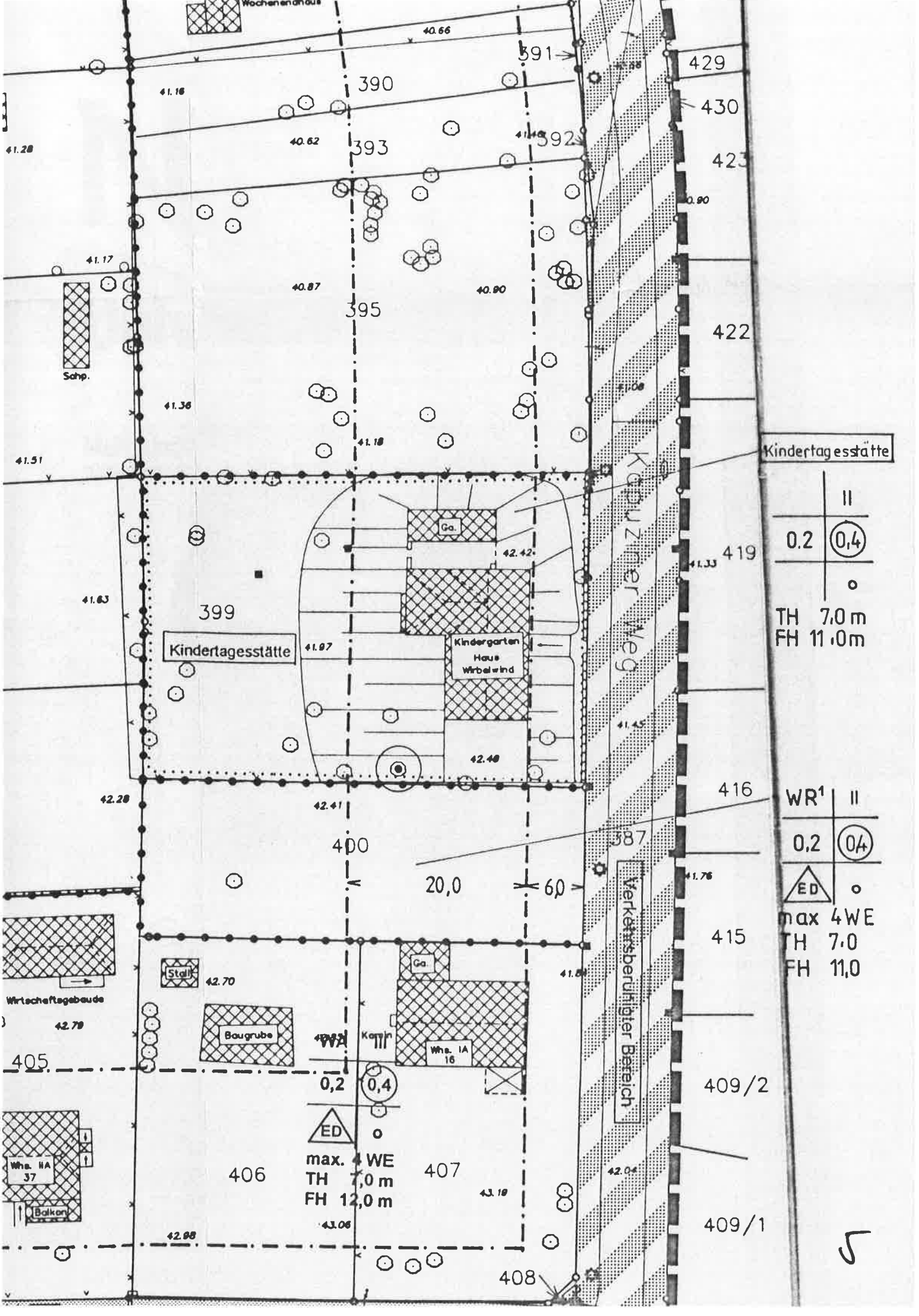
zum Bescheid vom 12.5.99
i.A. Döring
RAuge

BEBAUUNGSPLAN KLM - BP - 001e
mit integrierter Grünordnung
"Eigenherdsiedlung Nord"
in Kleinmachnow



Ortsplan Kleinmachnow **Maßstab 1 : 25.000**

4


Wochenendhaus
40.66
391
429
390
41.16
430
41.28
40.62
393
392
423
41.17
40.87
40.90
395
422
Schp.
41.36
41.18
41.51
Kindertagesstätte
II
0.2
0,4
o
TH 7,0 m
FH 11,0m
Ga.
42.42
419
41.63
399
Kindertagesstätte
41.97
Kindergarten
Haus
Wirbelwind
42.48
42.28
42.41
416
WR¹
II
0.2
04
ED
o
max 4WE
TH 7,0
FH 11,0
400
387
20,0
6,0
Verkehrsberuhigter Bereich
41.76
415
Wirtschaftsgebäude
Stall
42.70
42.79
Ga.
Baugrube
Kamin
III
Whs. IA
16
405
0,2
0,4
409/2
ED
o
max. 4 WE
TH 7,0 m
FH 12,0 m
Whs. IIA
37
406
407
43.19
Balkon
43.06
42.98
409/1
408
5

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

3. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet WR^1 müssen mindestens 600 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².

4. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR^2 müssen mindestens 600 m² groß sein.

5. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR^3 müssen mindestens 750 m² groß sein.

6. Beträgt im allgemeinen Wohngebiet und in den reinen Wohngebieten WR^1 und WR^2 die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

7. Beträgt im reinen Wohngebiet WR^3 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m² darf eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über NHN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.

10. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von 40 dB bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 35 dB aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriß- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden.

12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

14. Im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, ist je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Baum muß mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume einzurechnen.

15. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, zu pflanzenden Bäume und die auf den Baugrundstücken vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume einzurechnen.
Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu pflanzen.

16. 10 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genista, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muß die Pflanzgröße mindestens 40 - 60 cm betragen.

7. Beträgt im reinen Wohngebiet WR[3] die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m² darf eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über NHN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.

10. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von 40 dB bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 35 dB aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriß- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden.

12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

14. Im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, ist je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Baum muß mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume einzurechnen.

15. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, zu pflanzenden Bäume und die auf den Baugrundstücken vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume einzurechnen.
Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu pflanzen.

16. 10 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genista, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muß die Pflanzgröße mindestens 40 - 60 cm betragen.
Strauchbestände mit Straucharten der Pflanzenliste werden angerechnet.

17. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein; die Pflanzgröße muß mindestens 60 - 100 cm betragen. Eine Kletterpflanze ist je 2 m zu pflanzen.

18. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Aphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

19. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Pflanzenliste