



Übersichtskarte 1:10.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan Kleinmachnow
Neubekanntmachung in der Fassung
der 14. Änderung vom 30.01.2014 M 1:10.000

TEIL A - Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)

Anlage 2



Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)"

Planzeichenerklärung

Zeichenerklärung - Festsetzungen

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Wald
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zur Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Sportanlagen
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
- Sportplatz
- Gewerbegebiet
- Geschossigkeit
- max. Firsthöhe DHHH 92
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Walmdach, Flachdach
- Firstrichtung
- Erhaltung von Bäumen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III
- Baudenkmal

Inhalt der Planunterlagen (§ 1 PlanZV)

- Gebäude
- Öffentl. Gebäude
- Betriebs- und Nebengebäude
- Abzureißende Gebäude
- Bezeichnung Gebäude Bestand
- Geschosszahl
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt
- Zaun
- Laub-/ Nadelbaum Bestand

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die betriebliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorgabe (PlanZV) - vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 1611 f. S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. V/16 (Nr. 14) S. 1)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 (Nr. 08), S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. V/14 (Nr. 33))

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesdenkmalrechtsgesetz (Brandenburgisches Denkmalschutzausführungsgesetz - BbDG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. V/13 (Nr. 3)) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. V/16 (Nr. 5))

GEMEINDE KLEINMACHNOW
Fachbereich Bauen/ Wohnen
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow



Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)"

Maßstab im Original: 1:1.000 06.03.2017



Planungsgruppe WERKSTADT
Boxhagener Straße 16
10245 Berlin



Verfahrensschritte
Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am in öffentlicher Sitzung die Aufhebung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)" beschlossen. Die Aufhebungsbeschluss ist öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. von bekannt gemacht worden.
Kleinmachnow,
Der Bürgermeister Siegel

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. von bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung sind jeweils bereits verfügbare, unentgeltlich zur Einsichtnahme für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Kleinmachnow während folgender Zeiten
Mo., Mi. und Do. 09:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Di. 09:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Fr. 09:00-12:00 Uhr und 13:00-14:00 Uhr
im Fachbereich Bauen/ Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Gebäude), 14532 Kleinmachnow, öffentlich auslegen.
Kleinmachnow,
Der Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Kleinmachnow,
Der Bürgermeister Siegel

Kommunale Bestätigung
Die vorliegende Planunterlagen mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und wird die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Ortskarte ist unverzüglich möglich.
Kleinmachnow,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Bekanntmachung
Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 "TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)" sowie die Begründung sind öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. von bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Unterrichtung der Verleiher von Verleihen- und Formverleihen, von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsbehelfe nach § 241 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeiten und Ersetzen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Kleinmachnow,
Der Bürgermeister Siegel

VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Lagerplätze gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschreiten.

3.0 Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

- 3.2 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

- 6.1 In den Gewerbegebieten GE 1A, 1 - 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.

GE 1	55 dB(A)/m ² - 40 dB(A)/m ²
GE 1A	55 dB(A)/m ² - 40 dB(A)/m ²
GE 2	60 dB(A)/m ² - 48 dB(A)/m ²
GE 3	60 dB(A)/m ² - 44 dB(A)/m ²
GE 4	60 dB(A)/m ² - 45 dB(A)/m ²
GE 5	55 dB(A)/m ² - 40 dB(A)/m ²

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.

- 6.2 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB 115 müssen an der Baugrenze des GE 1 und GE 2 entlang des Dreilindener Weges, die der BAB 115 zugewandten Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A)/m² aufweisen (nach DIN 4109, Tabelle 8, Lärmpegelbereich LPB V): Von diesem Schalldämmmaß kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass an den Außenbauteilen ein niedriger Wert für den Lärmpegelbereich LPB vorliegt, als im Bebauungsplan (LPB V) angenommen.

7.0 Verkehrsflächen

- 7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

B Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässig-

keit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.

- 8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.
- 8.3 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.
- 8.4 An den Fassaden bestehender Gebäude und an zu erhaltenden Bäumen sind 98 Nistkästen in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, bei Gebäuden günstigerweise unter einem Dachvorstand, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 An den Fassaden bestehender Gebäude sind in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, günstigerweise unter Dachvorständen, 20 künstliche Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 Auf der festgesetzten Fläche C für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in Ergänzung zum westlich angrenzenden Kiefernbestand ein Kiefern-Eichenmischwald gemäß IX. Pflanzenliste (Artenlisten I und II) zu pflanzen.
- 9.2 Auf der festgesetzten Fläche F für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzbestand gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste II) zu pflanzen. Dabei sind je 10 m² mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist anzurechnen.
- 9.3 Die öffentlichen Grünflächen, Flächen A, B, C und E, sind im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes anzulegen. Je 150 m² öffentliche Grünfläche ist ein großkroniger Baum gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.
- 9.4 In den Gewerbegebieten ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher gemäß IX. Pflanzenliste (Artenlisten I bzw. II) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 9.5 Entlang der Planstraße F sind großkronige Bäume gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Bäume sind in durchgehenden Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite mit einem maximalen Abstand untereinander

von 12,0 m zu pflanzen. Grundstückszufahrten haben dieses Raster zu berücksichtigen. Verschiebungen von Baumstandorten sind zulässig.

- 9.6 Je 4 sichtbare Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen können auf die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen gem. Festsetzung 9.4 angerechnet werden.
- 9.7 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 9.8 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend der Festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu erhalten.
- 9.9 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste III) zu begrünen.

10.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 Auf den öffentlichen Grünflächen, Flächen A, C, E sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G, ist der Vegetationsbestand zu erhalten.
- 10.2 Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation gelten die Regelungen der kommunalen Gehölzschutzsatzung.

C Gestalterische Festsetzungen

11.0 Gebäudehöhen

- 11.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche nicht überschreiten:
II = max. 9,0 m
III = max. 12,5 m
Bei mehreren Bezugspunkten gilt der Mittelwert.
- 11.2 Die Firsthöhen von geneigten Dächern und sonstigen Dachaufbauten – mit Ausnahme von notwendigen technischen Einrichtungen wie Lüftungsanlagen u.ä. – dürfen die unter 11.1 genannten max. Traufhöhen um höchstens 5,0 m überragen.

12.0 Einfriedungen

- 12.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m. Einfriedungen sind dauerhaft einzugrünen.

13.0 Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifftafeln und Bändern sind unzulässig.
- 13.2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- 13.3 In den Gewerbegebieten sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 13.4 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie dürfen nur Firmenlogos und Schriftzüge zum Firmennamen enthalten.

D Sonstige Festsetzungen

14.0 Aufhebung von Festsetzungen

- 14.1 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.

VIII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Geltungsbereich 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
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, Nr. 02, S.34)
- 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

IX. PFLANZENLISTE

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.6 und 9.9 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)*

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

* Mindestqualität: HSt., 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18/20

Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)*

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisch. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

* Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B., 80-100 cm hoch.

Artenliste III: Fassadenbegrünung

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu*
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein*
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine (Blauregen)

Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm

* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich