

Gegenüberstellung Teil B – Textliche Festsetzungen
 (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ (rechtswirksam seit 15.05.2014)	B-Plan 006-c-5 „Östlich Pascalstraße“, Entwurf (Stand: 13.04.2017)
I. Textliche Festsetzungen A Planungsrechtliche Festsetzungen 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	
1.1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO In den Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig: Ausdrücklich ausgeschlossen werden: — Lagerplätze gemäß § 8 (2) 1 — Tankstellen gemäß § 8 (2) 3 — Vergnügungstätten gemäß § 8 (3) 3 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen	- entfällt- [Anmerkung: Die bisherigen Gewerbegebiete (GE) werden in Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert.]
	1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
	1.2 Mischgebiet, § 6 BauNVO In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Ausnahmen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO	
4.2 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,6 nicht überschreiten.	-entfällt-
2.1 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gilt auch für technische Aufbauten.	
3 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO	
1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Fläche B – nicht zulässig.
1.4 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.	3.2 Zulässig sind ausschließlich Nebenanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Einfriedungen, Spielgeräte und nicht überdachte Fahrradständer.
4 Stellplätze und Garagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9-BbgBO; § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO	
4.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.	
4 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB	
5.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.	4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	
6.1 In den Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschemissionskontingentierung“, Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden: GE 1 – 55 dB/ 40 dB GE 2 – 56 dB/ 40 dB GE 3 – 60 dB/ 42 dB Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung)	5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen die nachfolgenden bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Juni 2016) aufweisen: Mindestens 45 dB - im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Tiefe von 16 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms

das nach DIN 45691, abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15-dB(A) unter den 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.	<u>Mindestens 40 dB</u> - im Mischgebiet MI 1, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind, - im Mischgebiet MI 2, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind, - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis ab einer Tiefe von 6 m bis zu einer Tiefe von 41 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ab einer Tiefe von 6 m bis zu einer Tiefe von 41 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms, - im WA 3 und WA 4 westlich der Linie zwischen den Punkten XYZ. <u>Mindestens 35 dB</u> - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind, - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind, Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
	<u>5.2 Entlang des Stahnsdorfer Damms muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen; bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.</u>
	<u>5.3 In Wohngebäuden sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß</u>

		<u>Festsetzungen 5, 6 und 7 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.</u>
<u>6 Soziale Wohnraumförderung</u>		
		<u>6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 75 Prozent der in den Gebäuden errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird. (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)</u>
<u>7 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</u>		
<u>7.1</u> Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.		<u>7.1</u> Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

B Grünordnerische Festsetzungen	
8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit 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.	8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit 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 zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB).	8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB).
8.3 An den Fassaden bestehender Gebäude sind 30 Nistkästen in einer Geländehöhe von mind. 4,0 m günstigerweise unter einem Dachvorstand anzubringen und dauerhaft zu erhalten.	-entfällt zunächst- [Anmerkung: Umweltprüfung ausstehend]
8.4 An der Fassade eines bestehenden Gebäudes ist in einer Geländehöhe von mind. 4,0 m günstigerweise unter einem Dachvorstand 1 künstliches Fledermausquartier anzubringen und zu erhalten.	-entfällt zunächst- [Anmerkung: Umweltprüfung ausstehend]
9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	
9.1 In den Gewerbegebieten 4-3 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18-20 cm) sowie drei Sträucher (3xv. mB. 100-150 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.	9.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, MI 1 und MI 2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18 – 20 cm) sowie drei Sträucher (3xv. mB. 100- 150 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. [Anmerkung: Angleichung an veränderte Art der baulichen Nutzung]
9.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 35% der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.	9.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 35% der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.

9.3 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.	9.3 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
10. Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO	10. Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
10.1 Für zwei Solitärbäume im Gewerbegebiet 3 wird aufgrund des besonderen Erscheinungsbildes, der Art und des Habitus die Erhaltung festgesetzt:	-entfällt- [Anmerkung: Die zwei Solitärbäume wurden zeichnerisch festgesetzt.]
C Örtliche Bauvorschriften § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO	
11 Gebäudehöhen	
11.1 Die Traufhöhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet 1 mit einer maximalen Geschossigkeit von III darf eine Höhe von 12,5 m über DHN nicht überschreiten.	-entfällt- [Anmerkung: Es erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Oberkante]
10 Einfriedungen	
10.1 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. Sie sind dauerhaft einzugrünen.	10.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. [Anmerkung: Angleichung an die Musterfestsetzungen der Gemeinde Kleinmachnow]

11 Werbeanlagen	
13-1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig:	11.1 Es ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Die Flächen für allgemeine Wohngebiete zählen zu Gebiet A und die Mischgebietsflächen zu Gebiet C.
13-2 Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig:	
D Sonstige Festsetzungen	
14 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 bezeichneten Art enthalten außer Kraft.	- siehe unten, TF-Nr. 13.1
12 Zulässigkeit/ Unzulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen § 9 (2) BauGB	
	12.1 Im WA1 sind Vorhaben zur Erneuerung oder Änderung des Verwaltungsstandortes des Landes Brandenburg bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem das Land das Eigentum veräußert/die Nutzung dort aufgibt. Ausnahmsweise können bis zu diesem Zeitpunkt auch bauliche Erweiterungen der Anlagen der Verwaltung des Landes Brandenburg zugelassen werden. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
	12.2 Im WA 1 sind Wohngebäude und Nutzungen nach § 4 BauNVO erst zulässig, wenn das Land Brandenburg den Betrieb der Anlagen der Verwaltung eingestellt hat. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
13 Aufhebung von Festsetzungen	
	13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art außer Kraft.
Hinweis	
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.3 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.	Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung B: Nr. 9.1 – 9.3 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)*

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Sorbus-aeuroparia	Eberesche

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

Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)*

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsch
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisch, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus fortunei	Kriech-Spindel

Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)*

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere

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

[Anmerkung: Angleichung an die Erweiterung der Muster-Pflanzliste]

Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)*

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsch
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisch, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus fortunei	Kriech-Spindel

Hedra helix (Sagittaeifolia)	bodendeckender Efeu	Hedra helix (Sagittaeifolia)	bodendeckender Efeu
Rosa repens alba	bodendeckende Rose	Rosa repens alba	bodendeckende Rose
*Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B. 80-100cm hoch. * Mindestqualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, m.B., 3 Pflanzen/m²		*Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B. 80-100cm hoch. * Mindestqualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, m.B., 3 Pflanzen/m²	
Artenliste III: Fassadenbegrünung		Artenliste III: Fassadenbegrünung	
botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu*	Hedera helix	Gemeiner Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echte Geißblatt	Lonicera caprifolium	Echte Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*
Wisteria sinensis	Glyzine (Blauregen)	Wisteria sinensis	Glyzine (Blauregen)
Pflanzdichte: 1 Pflanze/lf. m * an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich		Pflanzdichte: 1 Pflanze/lf. m * an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich	