

## Bebauungsplan KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

##### 1.3 Kerngebiete

[§ 7 BauNVO]

Zulässig gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind:

- Wohnungen im MK 01 oberhalb des ersten Vollgeschosses,
- Wohnungen im MK 02.

Unzulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im MK 02.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind:

- Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO]

- 2.4 Im Kerngebiet MK 02 kann für eine Schule und sonstige Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn auf mindestens 30 v.H. der Grundstücksfläche wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden.

##### 3. Bauweise

[ist entfallen]

##### 4. Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO]

- 4.1 Innerhalb der Fläche J1, J2, J3, J4, J5, J6, J1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

##### 5. Stellplätze und Garagen

[§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO; § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO]

- 5.0 Die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 01.02.2007, in der jeweils gültigen Fassung, gelten nicht im Bereich des Bebauungsplanes.

- 5.2 Stellplätze und Garagen sind im Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.4 Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze MK 01a - MK 01i sind dem Baugebiet MK 01 zugeordnet.

5.5 Unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Planweg 9 [Rathausmarkt]) ist eine Tiefgarage als Bestandteil des Kerngebiets MK 01 zulässig.

## 6. Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 5 BauNVO]

6.1 Im Kerngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen oberhalb einer Höhe von 4,50 m über Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche durch einzelne Bauelemente bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m als Ausnahme zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 20 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

6.2 Im Kerngebiet MK01.1 und auf dem Planweg 9 [Rathausmarkt] sind gemäß zeichnerischer Festsetzung ausschließlich Überdachungen mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bis maximal 6,00 m über Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

7.1 Die mit „(a)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.3 Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A1 ist eine durchgängige Fläche zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 9 [Rathausmarkt] mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.4 Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B1 ist eine durchgängige Fläche zwischen Planweg 9 [Rathausmarkt] und Adolf-Grimme-Ring mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.5 Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten C1, C2, C3, C4, C1 ist eine durchgängige Fläche zwischen Adolf-Grimme-Ring und Planweg 1 [Grünfläche östlich Adolf-Grimme-Ring/Ost] mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

[ist entfallen]

## 9. Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

9.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- 9.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q, R und J5 sowie S und T ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

## 10. 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.

## B. Grünordnerische Festsetzungen

1. [ist entfallen]

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

2. Die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow vom 16.05.2003, in der jeweils gültigen Fassung, gilt nicht in den Baugebieten MK 01 und MK 02.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

[§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

8. Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 13 bis 20 sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.
9. Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.
13. Je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 Baum I. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen. Die Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 6,25 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 1,50 m aufweisen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig.
14. In den Flächen für Gemeinbedarf 2 und 3 ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung 8. und 9. zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung.  
Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung 13. sind hierauf nicht anrechenbar.  
Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 8. in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m<sup>2</sup> anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist anrechenbar.
19. Im Kerngebiet sind Flachdächer und Dachflächen, außer Glasdächer, mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sowie einer Ausdehnung von mehr als 30 m<sup>2</sup> zu 70 % extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden (z.B. Terrassen, Stellplätze, Photovoltaik Elemente).
20. Fensterlose Fassaden- und Fassadenteile in den Baugebieten MK 01 und MK 02 sind wie folgt mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Festsetzung 8. zu begrünen:
- je 100 m Fassadenlänge sind mindestens 30 m Fassadenlänge zu begrünen in einer Pflanzdichte von mindestens 3 Stk. pro lfd. Meter Fassade

## **C. Örtliche Bauvorschriften**

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO]

### **1. Geltungsbereich**

[ist entfallen]

### **2. Materialien**

#### **2.2 Kerngebiet MK01**

2.2.1 Als Fassadenmaterialien sind Putz nur in hellen Tönen, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente Metalle zulässig. Photovoltaik-elemente sind an Fassaden zulässig.

2.2.2 Als Dachdeckungsmaterialien sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten und braunen und dazwischenliegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaik-elemente u. ä. sind auf den Dächern zulässig.

### **3. Dachformen**

#### **3.2 Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf**

3.2.1 Es sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

### **4. Gebäudehöhen**

4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe nicht überschreiten:

I	=	max. 6,0 m
II	=	max. 9,5 m
III	=	max. 12,5 m
IV	=	max. 15,5 m.

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

### **5. Einfriedungen**

5.1 Einfriedungen sind im Baugebiet MK 01 nicht zulässig.

Im Baugebiet MK 02 und in den Flächen für Gemeinbedarf sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab der natürlichen Geländehöhe 2,5 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Dies gilt nicht für die Fläche E; hier darf eine Schutzwand als geschlossene Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländehöhe – errichtet werden.

5.2 Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder

Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – zulässig.

## **6. Werbeanlagen**

6.0 Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

6.1 Werbeanlagen sind nur in Kerngebieten zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche die folgenden Größen nicht überschreiten:

Verkaufsfläche	Zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen
bis 200 m <sup>2</sup>	2,0 m <sup>2</sup>
201 - 700 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>
über 700 m <sup>2</sup>	7,0 m <sup>2</sup> .

## **7. Standplätze für Abfallbehälter**

7.1 Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

## **HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

### **Hinweise**

Die Gemeinde hat mit dem Investor folgende vertragliche Regelung getroffen:  
Im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Ortskern Kleinmachnow“ KLM-BP-019 ist die Realisierung von Verkaufsflächen nur wie folgt zulässig:

#### Vereinbarung der Nutzungsbeschränkung

1. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin in Form einer vertraglichen Nebenpflicht zu dem Grundstückskaufvertrag, nach Eigentumsumschreibung auf die Käuferin die Nutzung der Flächen im Kerngebiet durch sich selbst oder Dritte unter Einschluss von Mietern oder Käufern von Flächen, Teilflächen oder auf (Teil-)Flächen gebildetem Teileigentum im Kerngebiet in folgender Weise zu beschränken:

a) In einer Stufe dürfen maximal 6.400 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsflächen (ohne Nebenflächen wie Logistikflächen, etc.) errichtet und frühestens am 01.01.2001 in Betrieb genommen werden.

Flächen, die für Dienstleistungszwecke oder für die Gastronomie genutzt werden, selbst wenn dort untergeordnete Einzelhandelsgeschäfte getätigt werden, werden von dieser Beschränkung nicht umfasst.

Weiterhin gilt folgende Regel:

Wenn die Einwohnerzahl oder kurzfristig prognostizierte (d.h. innerhalb von 2 Jahren) Einwohnerzahl von Kleinmachnow 16.000 Einwohner übersteigt, darf pro 1.000 zusätzlichen Einwohnern die maximal zulässige Verkaufsfläche entsprechend a) um jeweils weitere 712 m<sup>2</sup> erhöht werden – diese Regelung gilt auch anteilig. Das heißt, dass

- bei einem Einwohnerzuwachs von weiteren 4.000 Einwohnern auf 20.000 Einwohner maximal weitere 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) zulässig sind, insgesamt mit Stufe 1 daher maximal 9.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- bei einem Einwohnerzuwachs über insgesamt 20.000 Einwohner ein proportionaler weiterer Zuwachs der Verkaufsflächen zulässig ist.

Ein Absinken der Einwohnerzahl bewirkt nicht eine Reduzierung der vor dem Absinken zulässigen Verkaufsfläche.

- b) Im Kerngebiet dürfen keine Bau- und Gartencenter betrieben werden. Bau- und Gartencenter sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche entsprechend der Definition unter a) von über 700 m<sup>2</sup>, mit den Sortimentschwerpunkten Baubedarf oder Gartenbedarf.
2. Die Käuferin ist verpflichtet, die Nutzungsbeschränkungsvereinbarung gem. Ziff. 1 und diese Weitergabeverpflichtung in jede notarielle Urkunde mit einer dort vereinbarten entsprechenden kontinuierlichen Weitergabeverpflichtung aufzunehmen, mit der die Käuferin Teilflächen oder Teileigentum des Kaufgegenstandes, soweit diese Flächen im Kerngebiet liegen, weiterveräußert.

#### Dienstbarkeit

Der Käufer ist verpflichtet, zur Absicherung seiner Verpflichtungen gem. Ziff. 1 lt. a) und b) nach Erwerb der kaufgegenständlichen Flächen auf denjenigen Teilflächen des Kaufgegenstandes, die als MK-Gebiet ausgewiesen sind, eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow bewilligen und eintragen zu lassen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den Planbereich gilt 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

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“

## PFLANZENLISTE

### Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fragus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea	Kaiser-Linde

Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel

#### Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe

Darüber hinaus alle Obstgehölze.

#### Sträucher

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	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Gemeine Eibe

#### Schling-, Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba u.a. Wildformen	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie

Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Glycinie

Zusätzlich zu den genannten Gehölzarten können auf 20 % der Pflanzflächen auch andere Gehölzarten eingesetzt werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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)** 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]).