

**Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan KLM-BP-050
„Bereich Mittebruch“
Teil B - Textliche Festsetzungen**



Stand: Entwurf — 12. Juni 2017

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind folgende Nutzungen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen.

Maß der Nutzung

- 1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, im WA 2 und im WR eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15.
- 1.3 Die Grundfläche der Hauptanlage(n) auf Baugrundstücken mit mindestens 900 m² Grundstücksfläche darf 180 m² nicht überschreiten.
- 1.4 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- 1.5 Terrassen sind als Bestandteil der Hauptanlage (nicht: der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 20 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen

- 1.6 Im WR und im WA 2 sind eine Traufhöhe von höchstens 7,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 10,0 m zulässig.
- 1.7 Im WA 1 sind eine Traufhöhe von höchstens 7,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 12,0 m zulässig.
- 1.8 Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.9 Bezugswert für diese Höhenfestsetzungen ist der Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
- 1.10 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- 1.11 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Überschreitungen der Baugrenzen können durch Anbauten, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von zwei Metern zugelassen werden, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- 2.2 Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Teile bestehender Hauptanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Neubauten.
- 2.3 Für untergeordnete Bauteile der Hauptanlage kann eine Überschreitung der Baugrenzen nach den Beurteilungsmaßstäben des § 6 Abs. 6 BbgBO zugelassen werden.

- 2.4 In allen Baugebieten wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 2.5 Die Errichtung von Doppelhaushälften ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WA 1** wird festgesetzt: **900 m²**.
Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

| Grundstück | Flurstück | Größe gem. Grundbuch |
|-------------------------|-----------|----------------------|
| Förster Funke Allee 1 | 1421 | 631 m ² |
| Förster Funke Allee 1 a | 1422 | 451 m ² |
| Förster Funke Allee 3 | 769 | 798 m ² |
| Förster Funke Allee 5 | 770 | 897 m ² |

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

- 3.2 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WA 2** wird festgesetzt: **900 m²**.
Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

| Grundstück | Flurstück | Größe gem. Grundbuch |
|-------------------------|-----------|----------------------|
| Im Kamp 49 | 361 | 750 m ² |
| Meiereifeld 2 | 330 | 512 m ² |
| Zehlendorfer Damm 121 | 329 | 739 m ² |
| Zehlendorfer Damm 125 | 331 | 704 m ² |
| Zehlendorfer Damm 127 | 332 | 779 m ² |
| Zehlendorfer Damm 129 | 1360 | 590 m ² |
| Zehlendorfer Damm 129 a | 1359 | 551 m ² |

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

3.3 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WR** wird festgesetzt:

Für die Grundstücke Mittebruch Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21: **900 m²**.

Für die übrigen Grundstücke im WR: **650 m²**

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

| Grundstück | Flurstück | Größe gem. Grundbuch |
|------------------|-----------|----------------------|
| Im Kamp 53 | 364 | 515 m ² |
| Im Kamp 65 | 1425 | 454 m ² |
| Im Kamp 67 | 1426 | 455 m ² |
| Kleine Wende 1 b | 1264 | 557 m ² |
| Kleine Wende 3 | 752 | 432 m ² |
| Kleine Wende 3 a | 753 | 453 m ² |
| Mittebruch 18 | 1124 | 522 m ² |
| Mittebruch 20 | 1123 | 560 m ² |
| Mittebruch 23 | 363 | 425 m ² |

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig erst in einer Tiefe von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Standplätze für Müllbehälter. Standplätze für Müllbehälter und deren Einrichtungen dürfen in dem genannten Bereich der Grundstücke eine Grundfläche von 4,0 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücken um nicht mehr als 2,0 m überschreiten. Bei Eckgrundstücken gilt das für die rückwärtige Baugrenze zur Straße, der das Grundstück mit seiner Hausnummer zugeordnet ist.
- 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur auf einer Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In Wohngebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf eine Zahl von fünf Wohnungen nicht überschritten werden.
- 5.2 In Wohngebäuden im Baugebiet WR darf eine Zahl von vier Wohnungen nicht überschritten werden.
- 5.3 Die Überschreitung der zulässigen Wohnungsanzahl ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Die Flächen, die hinter der rückwärtigen Baugrenze und ihrer Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegen, sind von Bebauung freizuhalten und nicht zu versiegeln. Ausgenommen sind hierbei Stellplätze und Garagen in ihrer Verlängerung gemäß TF-Nr. 4.1. Bei Eckgrundstücken gilt das für die rückwärtige Baugrenze zur Straße, der das Grundstück mit seiner Hausnummer zugeordnet ist.
- 6.2 Ausnahmsweise können in diesen Flächen Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zugelassen werden. Dies gilt nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Die als öffentliche Straßen gewidmeten Flächen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In Teilen ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch Buchstabenfolgen (A-B, C-D, E-F), an den entsprechenden Abschnitten gekennzeichnet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 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.

Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 In den Baugebieten WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straße Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpt ausgestattet werden.

- 9.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straßen Förster-Funke-Allee und Meiereifeld zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpt ausgestattet werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke Meiereifeld 6 a, Im Kamp 49 und 73.
- 9.3 Auf die Installation schallgedämmter Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Antragsteller gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachweist, dass an den Fassaden der zum Schlafen dienenden Räume Beurteilungspegel in der Nachtzeit verursacht durch Verkehrsgeräusche zu erwarten sind, die einen Wert von 50 dB(A) unterschreiten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- 10.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Auf Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet (WR) ist davon mindestens 1 Baum zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste (*siehe Anlage*) aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
- 10.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dabei sind die in der Pflanzenliste (*siehe Anlage*) aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Brandenburgische Bauordnung [BbgBO])

Dächer

- 11.1 Im Plangebiet sind auf den Hauptdachflächen von Wohn- und Geschäftsgebäuden nur 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.
- Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches
- bei Satteldächern zwischen 30° und 50° liegen;
 - bei Walmdächern zwischen 30° und 45° liegen, bei untergeordneten Walmdachflächen bis zu 70°.
- 11.2 Die Dachneigung muss bei allen Hauptdachflächen von Zeltdächern zwischen 20° und 30° liegen. Ausnahmsweise können für Gebäude davon abweichende Neigungen zugelassen werden, wenn sie im Bestand vorhanden sind und zur Wiederherstellung der Bestandssituation erforderlich sind.
- 11.3 Flach- und Pultdächer sind nur auf Dachflächen untergeordneter Gebäudeteile (wie z. B. Anbauten) und untergeordneter Teile der Hauptdachfläche zulässig (nicht mehr als 30 % der Gesamt-

dachfläche der Hauptanlage).

- 11.4 Zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands können Mansard- und Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden.
- 11.5 Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

- 11.6 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens 2/3 der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Zu Außenwänden des darunter liegenden Geschosses müssen Gauben einen seitlichen Abstand von 1,0 m aufweisen. Die Gaubenvorderseite muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,3 m eingedrückt sein. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.
- Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Zu Außenwänden des darunter liegenden Geschosses müssen Zwerchhäuser einen seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m aufweisen.

Einfriedungen

- 11.7 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Folgende Regelungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es gelten die jeweils aktuellen Fassungen der Satzungen:

- > Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung;
- > Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 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. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung;
- > Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. August 2009 (Amtsblatt 12/2009) 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“ in der jeweils gültigen Fassung.

Anlage: Pflanzenliste

Liste geeigneter Baum- und Straucharten für Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

Baumarten

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | <i>Feld - Ahorn</i> |
| <i>Acer platanoides</i> | <i>Spitz - Ahorn</i> |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg - Ahorn</i> |
| <i>Acer rubrum</i> | <i>Rot-Ahorn</i> |
| <i>Alnus Spaethii</i> | <i>Erle</i> |
| <i>Betula pendula</i> | <i>Sand-Birke</i> |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche (Säulenform)</i> |
| <i>Craetegus lavalleei</i> ‚Carrieri‘ | <i>Apfeldorn</i> |
| <i>Fraxinus ornus</i> | <i>Blumenesche</i> |
| <i>Gingko biloba</i> | <i>Gingko</i> |
| <i>Juglans regia</i> | <i>Walnuß</i> |
| <i>Larix decidua</i> | <i>Lärche</i> |
| <i>Liquidambar styraciflua</i> | <i>Amberbaum</i> |
| <i>Malus sylvestris</i> | <i>Wildapfel</i> |
| <i>Malus tschonoskii</i> | <i>Zierapfel</i> |
| <i>Pinus silvestris</i> | <i>Gemeine Kiefer</i> |
| <i>Prunus avium</i> | <i>Vogelkirsche</i> |
| <i>Prunus padus</i> | <i>Traubenkirsche</i> |
| <i>Quercus robur</i> | <i>Stiel - Eiche</i> |
| <i>Quercus frainetto</i> | <i>Ungarische Eiche</i> |
| <i>Sorbus intermedia</i> | <i>Mehlbeere</i> |
| <i>Tilia cordata</i> | <i>Winter-Linde</i> |
| <i>Taxus baccata</i> | <i>Gemeine Eibe</i> |
| <i>Ulmus</i> ‚Lobel‘ | <i>Ulmen (Resista-Ulmen)</i> |

Straucharten

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------|---------------------------------|
| Cornus sanguinea | <i>Roter Hartriegel</i> |
| Corylus avellana | <i>Haselnuss</i> |
| Crataegus laevigata | <i>Zweigrifflicher Weißdorn</i> |
| Crataegus monogina | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| Euonymus europaeus | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| Hedera helix | <i>Gemeiner Efeu</i> |
| Lonicera xylosteum | <i>Gemeine Heckenkirsche</i> |
| Prunus padus | <i>Traubenkirsche</i> |
| Rhamnus frangula | <i>Faulbaum</i> |
| Rhamnus catharticus | <i>Purgier-Kreuzdorn</i> |
| Rosa canina | <i>Hunds-Rose</i> |
| Rosa rubiginosa | <i>Weinrose</i> |
| Rosa tomentosa | <i>Filzrose</i> |
| Rubus caesius | <i>Kratzbeere</i> |
| Rubus fruticosus | <i>Gewöhnliche Brombeere</i> |
| Sabucus nigra | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| Salix caprea | <i>Salweide</i> |