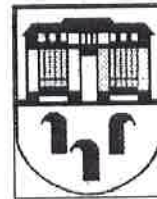


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
KLM-BP-006-c-2
"Fashion Park / Östliches Kerngebiet"
der Gemeinde Kleinmachnow



Bearbeitung:


Margret Hollinger

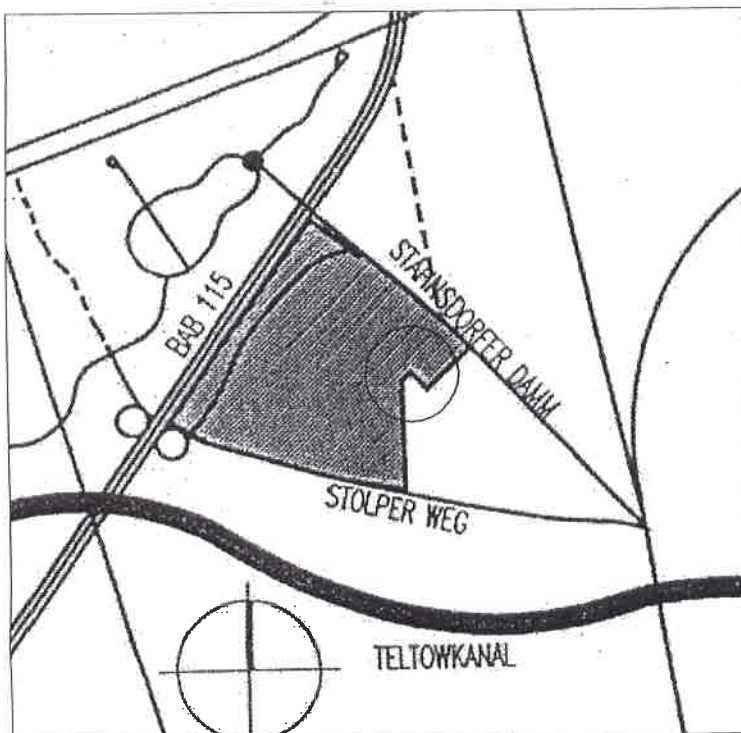
Büro für Stadtplanung
Borkumer Straße 19
13581 Berlin
Tel.: 030 / 35102609

Maßstab:

1 : 1000

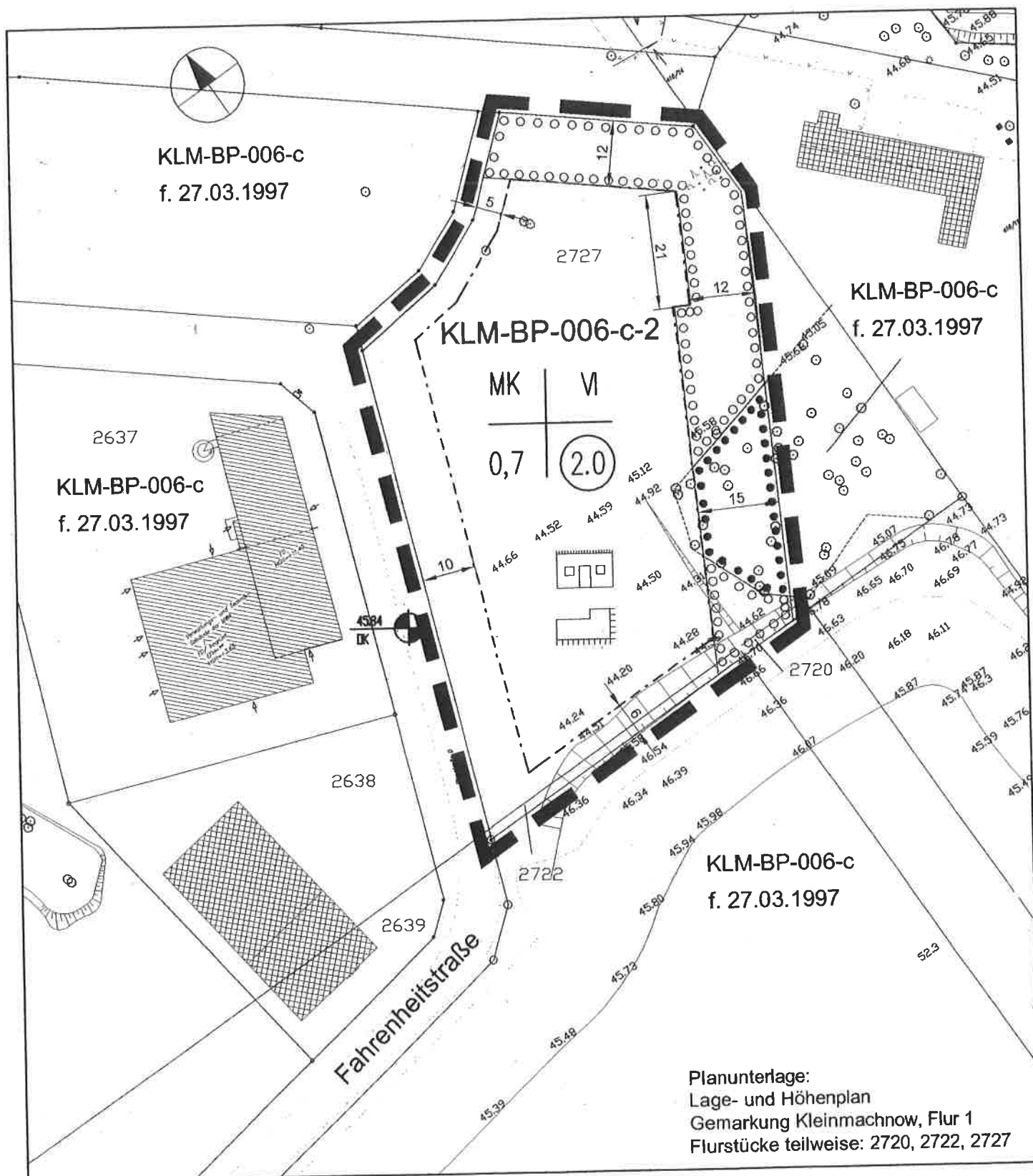
Stand:

11. April 2002



Ortsteil Kleinmachnow

ohne Maßstab



Zeichenerklärung Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MK

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

2,0

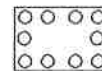
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

VI

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bindungen zur Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bindungen zur Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Hinweis ohne Normcharakter

Der Geltungsbereich liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III

Teil B: Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Kerngebiet sind
 - Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 7(2)2 BauNVO sowie
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7(2)5 BauNVOnicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Die Firsthöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der festgesetzten Geländehöhe der Fahrenheitsstraße (HN) nicht überschreiten:

II = max.	9,00 m
III = max.	12,50 m
IV = max.	16,00 m
V = max.	19,50 m
VI = max.	22,00 m

Ausnahme: sind technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen dienen; Antennenanlagen, Sendemasten) bis zu einer Höhe von 3,0 m über Firsthöhe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

6. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Kerngebiet (Nutzung Wohnen und Einzelbüros) muss mindestens 31 dB(A) betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

7. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen sind unzulässig. LKW-Zufahrten, LKW-Bereichflächen und LKW-Stellplätze sind mit Vollversiegelung zulässig.

13. Fensterlose
200 m² sind
Pflanzenliste
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

14. Auf der fest
Bäumen, Str
Abgang nach
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

GESTALTERIS
§ 89 Abs. 1 Nr. 1

15. Werbeanlage

16. Zur Einfuhr
Pflanzenliste
zu einer H
ausgebildet

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

17. Im Geltungsbereich
baurechtlich
Baugesetz

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste
(Pflanzqualitätsklasse)

Betula pendula
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Pflanzenliste
(Pflanzqualitätsklasse)

Acer campestre
Betula pendula
Crataegus laevigata
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyramidalis
Sorbus aucuparia

Pflanzenliste

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus fruticosus
Rosa canina
Rosa verrucosa
Sambucus racemosa

6. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Kerngebiet (Nutzung Wohnen und Einzelbüros) muss mindestens 31 dB(A) betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

7. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen sind unzulässig. LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze sind mit Vollversiegelung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Je 150 m² festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Je 500 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Baumpflanzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung 8 sind hierauf anrechenbar. Baumpflanzungen für Stellplätze gemäß Festsetzung 10 sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch / m² anzulegen. Sofern vollversiegelte LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze hergestellt werden, ist zusätzlich je 750 m² dieser Flächen 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen. Parkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Grünstreifen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu untergliedern, Anzahl der Bäume entsprechend Satz 1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation gem. Pflanzenliste 4 zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach) können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m² zu begrünende Dachfläche drei Bäume gem. Pflanzenliste 1 oder 2 zusätzlich zu den sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und je 150 m² mit einem Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume hat die Substratschicht eine Stärke von mindestens 1,5 m aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pyrus pyras
Sorbus auc

Pflanzenliste

Corylus ave
Cornus san
Crataegus r
Lonicera pe
Prunus spin
Rhamnus fr
Rosa canin
Rosa verruc
Sambucus
Viburnum o
Ligustrum v

Pflanzenliste

Moos-Sedu
Sedum-Moc
Sedum-Gra

Pflanzenliste

Clematis W
Hedera heli
Lonicerea c
Parthenocis
quinquefolia
Wisteria sin

Rechtsgrundl

- Baugesetzbuch (BGBl. I S. 27) 13. Septemb
- Baunutzungsordnung 1990 (BGBl. I S. 46)
- Planzeichensatz 1991 I S. 58)
- Bauordnung 25. März 199

Nachrichtlich

- Satzung zum der Bekanntm
- Satzung des Bekanntmach
- Satzung des bekanntmachu
- Satzung über Bekanntmach Ablösesatur

13. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 mit der dort definierten Pflanzdichte zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und a BauGB)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 ABS. 1 UND ABS. 8 NR. 1 BbgBO

15. Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante des dritten Vollgeschosses zulässig.

16. Zur Einfriedung von Grundstücken sind Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 3 ggf. mit grünem Maschendrahtzaun kombiniert sowie Zäune und Tore bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenliste 2: Bäume II. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrausta	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenliste 4: Gräser und Stauden für Dachbegrünung

Pflanzenliste 2: Bäume II. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrausta	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenliste 4: Gräser und Stauden für Dachbegrünung

Moos-Sedum-Begrünungen

Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen

Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen

		Pflanzdichte, mind.
Clematis Wildformen	Waldrebe	1 Pflanze je 0,5 lfd.m
Hedera helix	Efeu	1 Pflanze je 2,0 lfd.m
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	1 Pflanze je 1,0 lfd.m
Parthenocissus		
quinquefolia	Wilder Wein	1 Pflanze je 2,0 lfd.m
Wisteria sinensis	Glycinie	1 Pflanze je 0,5 lfd.m

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82)

Nachrichtliche Übernahmen

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.2001 - Gehölzschutzsatzung -
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2001 - Entwässerungssatzung -
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2001 - Wasserversorgungssatzung -
- Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Fassung der Bekanntmachung vom September 1993 (Amtsblatt 09/1993) - Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow -