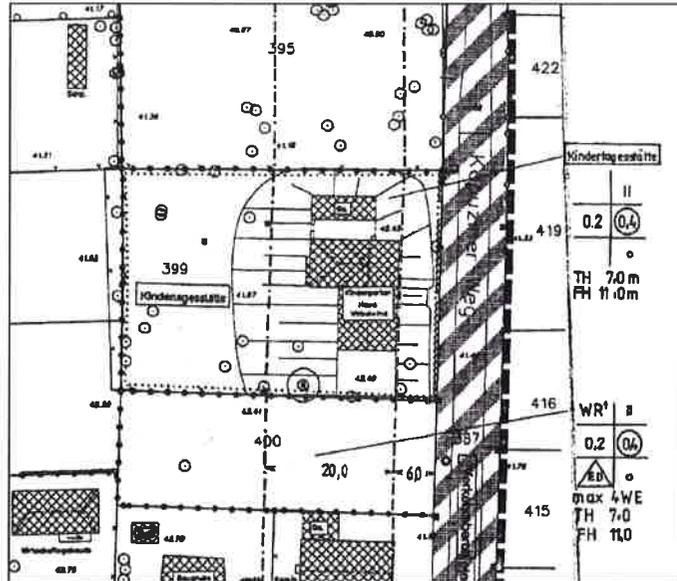
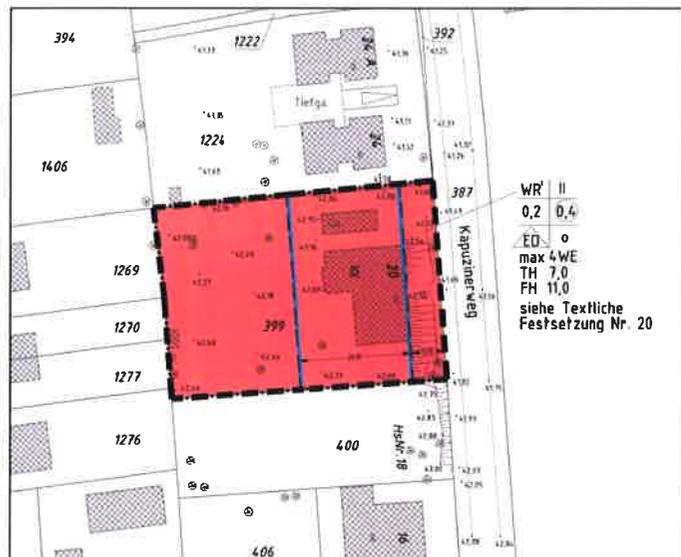


2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



1. Änderung (Auszug Satzungsbeschluss 16.11.2017)



2. Änderung (Stand 22.01.2018)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	z.B. WR ^I	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	z.B. max 4 WE	
Geschossfläche	z.B. 0,4	
Grundfläche	z.B. 0,2	
Zahl der Vollgeschosse	z.B. II	
Traufhöhe	z.B. TH 7,0 m	
Firsthöhe	z.B. FH 11,0 m	

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

Offene Bauweise	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	

Flächen für den Gemeinbedarf

	z.B. Kindertagesstätte
--	------------------------

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	z.B. Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen	
Denkmal	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Maße in Metern	

Plangrundlage

Gebäude	
Bäume	
Böschung	
Zaun	
Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern	
Höhenbezugspunkt	

2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet WR¹ müssen mindestens 600 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
4. Die Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR² müssen mindestens 600 m² groß sein.
5. Die Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR³ müssen mindestens 750 m² groß sein.
6. Beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und in den Reinen Wohngebieten WR¹ und WR² die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
7. Beträgt im Reinen Wohngebiet WR³ die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m² darf eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.
10. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Emst-Thölmann-Straße zugewandten Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w, res} nach DIN 4109) von 40 dB bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 35 dB aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen Schallgedämpft ausgestattet werden.
12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
14. Im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, ist je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Der Baum muss mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 18 – 20 cm haben. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume einzurechnen.
15. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, zu pflanzenden Bäume und die auf den Baugrundstücken vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume einzurechnen. Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 – 16 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu pflanzen.
16. 10 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 – 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genista, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 – 60 cm betragen. Strauchbestände mit Straucharten der Pflanzliste werden angerechnet.

17. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein; die Pflanzgröße muss mindestens 60 – 100 cm betragen. Eine Kletterpflanze ist je 2 m zu pflanzen.
18. Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
19. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
20. **Die Festsetzung der Planzeichnung für die Fläche Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 399 (Grundstück Kapuzinerweg 20) gelten erst für die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31. Juli 2022. Bis einschließlich 31. Juli 2022 wird die Zulässigkeit von Vorhaben für die Fläche Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 399 (Grundstück Kapuzinerweg 20) durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" bestimmt.**

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Spitzahorn	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus laevigata	Roldorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus pyrasler	Wildbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Genista tinctoria	Färber-Ginster	Salix caprea	Salweide
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Sambucus nigra	Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Taxus baccata	Gemeine Eibe
Ligustrum vulgare	Liguster	Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Conicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Lonicera x Heckrothii	Feuer Geißblatt	Wisteria sinensis	Glyzinie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		

2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 11.02.2016 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd-Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 beschlossen (DS-Nr. 165/15). Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2016 vom 29.04.2016 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 29.04.2016 bis 24.05.2016 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den

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 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2017 vom 31.08.2017 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 11.09.2017 bis 27.10.2017 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2017 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 während folgender Zeiten

Mo., Mi. und Do. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr,
Di. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und
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 (Galerie), 14532 Kleinmachnow öffentlich ausgelegen.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd-Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 wird hiermit ausgefertigt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. vom bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

- > Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- > Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S 1057)
- > Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 4. Mai 2017 (BGBl. S 1057)
- > Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gemäß der Veröffentlichung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 14 vom 20. Mai 2016)

Nachrichtliche Übernahmen

- > 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.