

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlage 2 Teil 1
DS-Nr. 030/18

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.
 - 1.3 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
 - 2.1 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gilt auch für technische Aufbauten. Die festgesetzten Oberkanten der Gebäude beziehen sich auf die mittlere Höhe des Grundstücks, ermittelt durch Summe der Höhen der Eckpunkte des Grundstücks, geteilt durch die Anzahl der Eckpunkte, gerundet auf eine Stelle nach dem Komma. Bei Teilung eines Baugrundstücks ist der bestimmte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstücks zu Grunde zu legen.
3. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO
 - 3.1 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, ausgenommen Einfriedungen und Transformatorenstationen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der Fläche B – nicht zulässig.
 - 3.2 Zulässig sind ausschließlich Nebenanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Einfriedungen, Spielgeräte, Fahrradständer und Abfallbehälter.
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - 4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - 4.2 Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

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
- in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Straßenbegrenzungslinie des Stahnsdorfer Damms

Mindestens 40 dB

- in den Mischgebieten MI 1 und MI 2, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind,
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis 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.

Mindestens 35 dB

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, sofern keine höheren Luftschalldämmmaße festgesetzt sind.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

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.

5.3 In Wohngebäuden sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 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.

6. Soziale Wohnraumförderung

§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 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.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

7.2 Die Begrenzungslinie des Schutzgebietes und Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts zwischen den Punkten CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie sowie Geltungsbereichsgrenze.

B Grünordnerische Festsetzungen

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 luftdurchlässigem 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 Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.

8.3 An zu beseitigenden Gebäuden und Bäumen vorhandene Nistkästen sind vor Baubeginn umzuhängen. Das Umhängen an den Fassaden der neu zu errichtenden bzw. dauerhaft verbleibenden Gebäude ist in einer Geländehöhe von 4,0 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 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.
- 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.
- 9.4 Im Straßenraum der Planstraße Erschließung WA sind je zwei Stellplätze ein großkroniger Baum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzliste angeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
- 9.5 Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu schützen und dauerhaft einzugrünen.

C Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO

10. Einfriedungen

- 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 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Es ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Dabei werden, abweichend von den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung, die Flächen für allgemeine Wohngebiete dem Gebiet A zugeordnet und die Mischgebietsflächen dem Gebiet C.
- 11.2 In der Fläche B ist die Errichtung eines Informations- und Werbeleitsystems zulässig. Dabei ist die maximale Höhe auf 5 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – begrenzt.

D Sonstige Festsetzungen

12. Zulässigkeit/ Unzulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen

- 12.1 Im WA1 sind Vorhaben zur Erneuerung oder Änderung des Verwaltungsstandortes des Landes Brandenburg bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem das Land die derzeitige Verwaltungsnutzung aufgibt. Ausnahmsweise können bis zu diesem Zeitpunkt auch bauliche Erweiterungen der Anlagen der Verwaltung des Landes Brandenburg zugelassen werden. (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 (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 (2) BauGB)

13. Aufhebung von Festsetzungen

- 13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelung der in § 9 (1 und 4) BauGB bezeichneten Art außer Kraft.

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
Tillia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere

*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
Hedra helix (Sagittaeifolia)	bodendeckender Efeu
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

Artenliste III: Fassadenbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*
Wisteria sinensis	Glyzine (Blauregen)

Pflanzdichte: 1 Pflanze/lf. m

* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich

Artenliste IV: Extensive Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
Sedum	Mauerpfeffer (verschiedene Arten)
Sempervivum	Dachwurz (verschiedene Arten)
Dianthus deltoides	Heidenelke

botanischer Name	deutscher Name
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gemeines Sonnenröschen
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian
<i>Thymus vulgaris</i>	Gemeiner Thymian

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2007 (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 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003) in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2008 (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“.