

Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5

"östlich Pascalstraße"

Planzeichenerklärung

| | |
|--|---|
| | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Öffentliche Grünfläche |
| | mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche |

| | |
|----------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet |
| z.B. IV | max. zulässige Anzahl Vollgeschosse |
| z.B. 0.3 | Grundflächenzahl |
| z.B. 1.0 | Geschossflächenzahl |
| | Erhaltung von Bäumen |
| | Baugrenze |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Knotenlinie |
| | Flächen mit erheblicher Belastung durch umweltgefährdende Stoffe |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

Nachrichtliche Übernahmen

| | |
|--|--|
| | Zone III Wasserschutzgebiet Kleinmachnow |
| | Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts |
| | Naturdenkmal |

Inhalt der Planunterlage (§ 1 PlanZV)

| | |
|--|-------------------|
| | Gebäude |
| | Flurstück/ Nummer |
| | Höhenpunkt |
| | Laub- / Nadelbaum |

**Entwurf, Stand 16.04.2018
 Noch nicht rechtsverbindlich!**

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14] S. 1);
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]);
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

GEMEINDE KLEINMACHNOW
 Fachbereich Bauen/ Wohnen
 Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5
 "östlich Pascalstraße"

Maßstab 1:1.000 (n A1)

Auftragnehmer:
 ContextPlan GmbH
 Köpenicker Str. 154a/157
 10997 Berlin

Übersichten Plangebiet



Übersichtskarte | maßstablos



Ausschnitt Flächenutzungsplan Kleinmachnow
 Neubekanntmachung in der Fassung der 8. Änderung vom
 06.04.2017 | maßstablos

Teil B - Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB
- 1.0 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.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 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.
- 3.0 Nebenanlagen, § 9 (1) i.V.m. § 14 (1) BauNVO**
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO**, ausgenommen Einfriedungen und Transformatorstationen, 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.

- 4.0 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 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG und der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH zu belasten.
- 5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionsschutz § 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' Wres 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 Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 8 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 zu 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 Straßenecke und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
 - 5.3** In Wohngebäuden sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer schalldämmten 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.
- 6.0 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.
- 7.0 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.

- 11.0 Werbeanlagen**
- 11.1** Es ist die Werbeanlagensetzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Dabei werden, abweichend von den Bestimmungen der Werbeanlagensetzung, die Flächen für allgemeine Wohngebiete dem Gebiet A zugeordnet und die Mischgebietenflächen 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**
- 12.0 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)
- 13.0 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.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gemäß § 9 (6) BauGB
 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 Stellplatzablassatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Werbeanlagenverordnung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2008 (Amtsblatt 12/2008) 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“.

Hinweis:
 Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung B - Grünordnerischer Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.4 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

PFLANZLISTE

Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronig)
 botanischer Name | deutscher Name

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyramidalis | Wild-Birne |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |

*Windstquell: HSI, 3 x vergrößert, m.B., St. U. 16/20

Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)
 botanischer Name | deutscher Name

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Europäischer Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rosmarinifolia | Hecken-Rose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Euonymus fortunei | Kriech-Spindel |
| Hedera helix (Sagittifolia) | Bodenbedeckender Efeu |
| Rosa repens alba | bodenbedeckende Rose |

*Windstquell: Gehölze: 3 x vergrößert, m.B., 80-100cm hoch.
 *Windstquell: Bodendecker: 2 x vergrößert, m.B., 3 Pflanzenprozent

Artenliste III: Fassadenbegrünung
 botanischer Name | deutscher Name

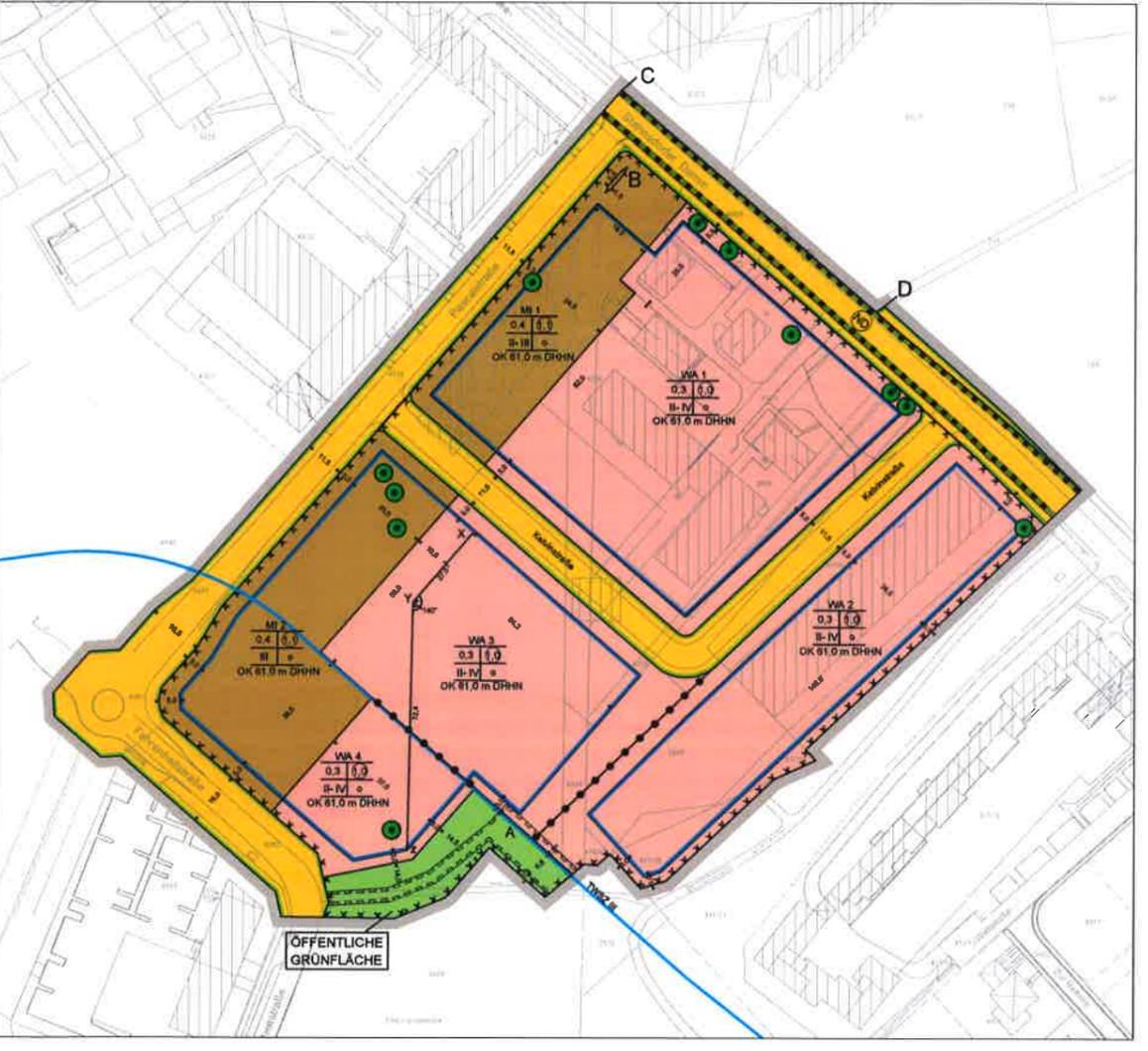
| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera caprifolium | Echtes Götterblät |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis | Glyzine (Blaueregen) |

*Windstquell: I: Pflanzen, m
 *an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich

Artenliste IV: Extensive Dachbegrünung
 botanischer Name | deutscher Name

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Sedum | Mauerpfeffer (verschiedene Arten) |
| Sempervivum | Dachwurz (verschiedene Arten) |
| Dianthus barbatus | Heidenäule |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Helianthemum nummularium | Gemeines Sonnenwurzchen |
| Jasione montana | Berg-Sandglockchen |
| Petrorhagia saxifraga | Steinlele |
| Potentilla newmanniana | Frühling-Fingerkraut |
| Prunella grandiflora | Grobblütige Braunelle |
| Thymus serpyllum | Kriechender Thymian |
| Thymus vulgaris | Gemeiner Thymian |

Teil A - Planzeichnung



Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 19.05.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufhebung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist ordentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 07/2016 vom 07/2016 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow,
 Der Bürgermeister

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ordentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. bekannt gemacht worden.
 Der erste Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom bis einschließlich 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 13:00-16:00 Uhr
 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 auslegen.

Kleinmachnow,
 Der Bürgermeister

Satzung
 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow,
 Der Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, wird hiermit ausfertigt.

Kleinmachnow,
 Der Bürgermeister

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

Kleinmachnow,
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten
 Der Satzungbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße" 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. 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 Falligkeiten und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kleinmachnow,
 Der Bürgermeister