Aligemeines Wohngeblet (§ 4 BauNVO)

Mischgeblet (§ 6 BauNVO)





achung in der Fassung der 8. Änderung vom

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Augementes vromigeoiet, § 4 BaurvO (MA) sind die Ausnahmen in den alligemeinen Wohnpebleten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tenkatellien) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Mischgebiet, § 6 BaurVO (Machgebiet, § 6 BaurVO)

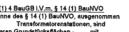
Mischgebiet, § 6 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Ausnahmen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) der Beunutzungaverordnung nicht zulässäg.

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 Anzehl der Eckpunkte, gerundet auf eine Stelle nach dem Komma. Bei Teilung eines Baugrundstücks ist der bestimmte Höhenbezugspunkt des ungelählen Baugrundstücks ist der bestimmte Höhenbezugspunkt des

Nebenanlagen, § 9 (1) 4 BauGB I.V.m. § 14 (1) BauNVO
 Nebenanlagen Im Sinne des § 14 (1) BauNVO, ausgenomm Einfriedungen und Transformeiorenstationen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit

außerhalb der überhaubaren Grundstückaflächen - mit
Ausnahme der Fläder Be - nicht zulässelg.

3.2 Zulässig sind ausschließlich Nebenanlagen für die Nutzung
solarer Strahtungsenergie und Kraft-Wärme-Koppkungsanlagen
sowe Einfriedungen, Spielgeräte, Fahrradständer und Abfallbehälter.





Teil A - Planzeichnung

111 II+D 101 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungerecht, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu

belasten,
Die Fläche A ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG und der
Alleialmürknichen Wasser- und Abwasser GmbH zu belasten,

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirtungen/ Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbaufelle einschließlich der Fenster von Auferfrühätstaumen in Wohnungen sowie Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen die nechlogenden bewerteten Luftschalldämmmaße (R' W.res nach DIN 4109, Ausgabe

Mindestens 45 dB

atens 45 dB -im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Tiefe von 16 m ab der Straßenbegrenzungsknie des Stahnsdorfer Damma -in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Straßenbegrenzungsknie des Stahnsdorfer Damma

stens 4v op - in den Mischgebieten MI 1 und MI 2, sofern keine höheren Lußschalldammmaße festgesetzt sind, - In den Allgameinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis ab einer Tiefe von 6 m bis zu einer Tiefe von 41 m ab der Straßenbegrenzungskrie des Stahnsdorfer

Damms, im WA 3 und WA 4 westlich der Unie zwischen den Punkten XYZ.

- In den Alfgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, sofern keine höheren Luftschalldimmmaße festgesetzt sind.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
Entlang des Stahnsdorfer Damme muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen; bei Wohnungen mit mehr als zwel Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orferniert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mach zeit 100 Graf beträuf.

solche Außerweinde, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außerwand mehr als 100 Grad beträgt.

In Wöhngebäuden sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer schaligedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszushtiten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schallsdimmforderungen gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindesfüll/wechsels eingehalten werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnschweises ermittelt wird, dass die Fernster 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 Wohngebleten 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 Mitteit der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelessen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Einleitung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
Die Begranzungsflind ess Schutzgebietes und Schutzobjektes im Sinne des
Naturschutzrechts zwischen den Punkten CD ist zugleich Straßenbegrenzung

8.0 Meßnehmen und Flächen für Meßnehmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Netur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschießung und Aulfehrung denen, nur in wesser- und luntdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfügles Pflaster, Resengitiersteine oder wessergebundens Decke) zulässig. Auch Wesser- und Luntdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergues, Asphalterungen und Betonlerungen sind für diese Flächen unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaregen ausgenommen.

8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlegswesser ist, vorbehöltlich der Erleubnis der zuständigen Wesserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.

8.3 An zu beseitigenden Gebäuden und Beumen vorhandens Nietstaten sind vor Baubeginn unzuhängen. Des Umhängen an den Fessaden der neu zu errichtenden bzw., dauerhalt verbleibenden Gebäude ist in einer Geländehöhe von 4,0 m vorzunehmen und dauerhalt zu erhalten.

9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunge, § 9 (1) Nr. 25a

BeuGB Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, Mi 1 und Mi 2 let ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gefrherisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 20 mit anzulegende Fläche sind ein großkroniger Beum (Stammumfang 18 - 20 cm) sowie drei Sträucher (3xv. mB. 100-150 cm) zu pflenzen. Die Bepflenzungen sind zu

drei Straucher (327, 190, 100, 100 m) zu sammen einsten.
Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 35% der Gesamfläche eine extensive Dachbegrünung autzubringen und zu erhalten.
Fensterfose, ungegliederle Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche voh 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 16 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzliste engeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erheiten.

9.5 Freisteinende Standplätze für Abhalbehähter sind gegen Einsicht von öffentlichen Verkehraßächen zu schützen und dauerhaß einzugrünen.

C Örtliche Bauvorschriften § 9 (1) Nr. 4 BauGB I.V.m. § 87 BbgBO

vertretung hat den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 "östlich

C Ortische Bauvorschriften § 9 (1) Nr. 4 BauGB I.V.m. § 87 BbgBO

10.0 Einftiedungen

10.1 Einftiedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bie zur vorderen Baugrenze 1,50 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 m – gemessen der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinhiedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Nebustangs und Zingelmausprafe. Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

Werbeanlagen
 Es ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden, Dabel werden, abweichend von den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung, die Flächen für allgemeine Wohngebiete dem Gebiet A zugeordnet und die Mischgebietslächen dem Gebiet C.

dem Gebiet C.

11.2 In der Fläche Bist de 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 Verweitungsstandortes de
Landes Brandenburg bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem das Land die derzeitige
Verweitungsnutzung aufgibt. Ausnahmsweise können bis zu diesem Zeitpunkt auch
bauliche Erweiterungen der Anlagen der Verweitung des Landes Brandenburg
zugeisssen werden. (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1 (10) BaulNVO)

12.2 Im WA1 sind Wohngebäude und Nutzungen nach § 4 BaulNVO erst zulässig, wenn
das Land Brandenburg den Betrieb der Anlagen der Verweitung eingestellt hat.
(§ 9 (2) BauGB)

Auftrebung von Feetsetzungen
 Hongeberalch des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regekung der in § 9 (1 und 4) BauGB bezeichneten Art außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 (6) BauGB
För den Geltungsbereich gelten ebenso wie für des gesamte Gemeindegebiet:

- Satzung zum Schutz des Gehötzbestandes der Gemeinde Neinmachnow
(Gehötzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2007 (Arnisbiatt
08/2007) in der jeweils gültigen Fassung.

- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Rieinmachnow I. d. F. der Bekanntmachung vom 16.09.2003 (Amtsblatt 06/2003) in der jeweils gültigen Fassung. Stellplatzsatzung und Stellplatzsätösesatzung 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 18.1.2.2008 (Ambblatt 122009) in der Jeweils gültigen Fassung. Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wesser- und Abwesserzweckverbandes (WAZV). Der Telkow'. Es gellen die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV "Der Telkow".

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung B - Grünordnerischer Festsetzungen Nr. 9,1 bis 9,1 bis 9,5 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

PFLANZLISTE

PFLANZLISTE
Artenilate I: Bäurne (groß- und kleinkronige)*
bottanischer Name
Acer platanoidee
Acer paudoplatanus
Berg-Ahorn
Pinue sylvestris
Cuercus petrea Trauben-Ei
Cuercus arbur
Tillie cordata
Minter-Lind
Acer campreste
Estula pendule
Carphrus betutus
Halinbuche
Carphrus betutus
Halinbuche
Grifesous monogram acronige):
deutscher Name
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Wald-Kiefer
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Whtter-Linde
Feld-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Weißdorn

Artenflete ff: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)

Artenilate II: Gehöi botanischer Namede Carpinus betulus Comus mes Conjus avellans Cratsegus monogyna Euonymous europaea nLonicera xylosteum Hainbuche
Kornelkirisch
Hasel
Eingriffiger Weißdorn
Europäisch, Pfaffenhütche
Rote Heckenkirische
Schlehe
Hunds-Rose

Arteniiste III: Fassa botanischer Name Clematis vitalba Hedera helix

Artenliste IV: Extensive Dachbegr

Jatione montane Petrorhagia saxifraga Potentila neumannian Prunella grandiflora Thymus serphyllum

Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5

"östlich Pascalstraße"

Planzeichenerklärung

Öffentliche Grünfläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrech Aligemeines Wohngeble Mischgeblet z.B. IV max. zulässige Anzahl Vollgescho z.B. 0,3 Grundflächenzahl z.B. (1,0) Geschossflächenzeh (Erhaltung von Bäumen Baugrenze Straßenbegrenzungslinle

Flächen mit erheblicher Belastung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Zone III Wesserschutzgebiet Kleinmechnow Schutzgebiet und Schutzobiekt im Sinne

(ND)

Inhalt der Plan erlage (§ 1 PlanZV)

Fluretück/ Numme 694

4.400.00

Laub- / Nadelbaun

Entwurf, Stand 16.04.2018 Noch nicht rechtsverbindlich!

Rechtsgrundlagen

04

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03, November 2017 (BGBI, I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21, November 2017 (BGBI, I S. 3786);

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BOBI. I S. 3786);

Gesetz über die Urnweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BOBI. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BOBI. I S. 3709);

Verordnung über die Ausarbeitung der Baudeitpläne und die Darstellung des Planinheits-Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BOBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mal 2017 (BOBI. I S. 1057);

Brandenburgische Bauerordnung (BoBBO) in der Fessung der Bekanntmachung vom 20. Mal 2016 (GVBI. I/16, [Nr. 14] S. 1);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchol) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/16, [Nr. 5]);

Gesetz über Neturschutz und Landschaftspilege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchol) vom 29. Januar 2016 (GVBI. I/16, [Nr. 5]);

Gesetz über Neturschutz und Landschaftspilege – Bundesnaturschutzgesetz vom 15. September 2017 (BGBI. I S. 344);

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchol) vom 17. März 1998 (BGBI. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465).

Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

GEMEINDE KLEINMACHNOW

Fachbereich Bauen/ Wohnen

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

AaBstab 1, 1,000 (in A1) 0 10 20 30 40

Autregnehmer: ContextPlan GmbH







Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 19.05.2015 in öffentlicher Stzung die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße" beschlossen.

Der Bürgermelate

Kleinmachnow.

Mo., Ml. und Do. 09:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr

09:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr 09:00-12:00 Uhr und 13:00-14:00 Uhr

Siegel

Im Fachbereich Bauer/Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Galerie), 14532 Kleinmachnow, öffentlich ausgetegen,

Der Bürgermeister

Kleinmachnow.

Der Bürgermeiste

Siegel

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

Der Bürgermeister

Köpenicker Str. 154a/157 10997 Redin