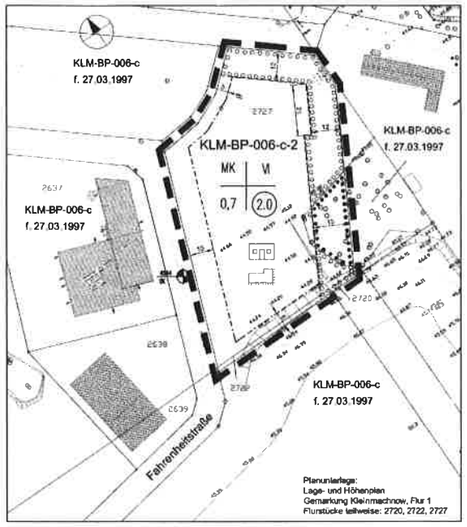
Teil A: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung KLM-BP-006-c-2 "Fashion Park / Östliches Kerngebiet"



Eintragungen der Plangrundlage

Flurgrenze	z.B.	
Flurstücksgrenze	z.B.	2722
Höhenangaben (bez. HN)	z.B.	40,67
Höhenlage der Festpunkte 40,84 m ü. HN Oberhavel		40,84 m ü. HN
Baum		
Grenze best. Nutzung (Straße, Weg, Bordstein)		
Gebäude		
Böschung		

Gesehen gemäß Schreiben vom 05.05.2002

Verfahrensvermerke

1. Am 17.08.2001 hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow beschlossen, dass sie am 27.08.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-006-c "Fashion Park" zu ändern. Mit der Drucksache DS-161/01 vom 17.09.2001 wurde Anstatt die Auflegung des neuen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde ortsüblich § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow, Ausgabe Nr. 05/2001 vom 18. Juni 2001 bekannt gemacht.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

2. Die Bekanntgabe zur Absicht einen Bebauungsplan zu ändern, die Mitteilung der allgemeinen Planungsabsichten und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung an die zuständige Stelle (Gemeinsame Landesplanungsabteilung - OL -) erfolgte Schreiben vom 29.06.2001 erfolgt (Mitteilung der OL vom 11.07.2001; Reg.-Nr. GL 0,55-75101).

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

3. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.08.2001 wurde bestimmt, dass von der Durchführung einer Vorhaben Bürgerbeteiligung abgesehen werden soll, da die Voraussetzung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt werden

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

5. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wird/hat durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 20.09.2001 bis 19.10.2001 und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2001 vom 31.08.2001 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.2001 bis zum 24.07.2001 während folgender Zeiten

Mo., Mi. und Do. von 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 18.00 Uhr
Di. von 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 18.00 Uhr
Fr. von 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 15.00 Uhr

Im Fachbereich Bauen/Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Stammstraße 8/9, öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 10.08.2001 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten worden.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2001 geprüft.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

7. Die vorliegende Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und erlaubt die planungsrechtlich beurteilten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Ein Ist-Verkehrt der planungsrechtlich beurteilten Bestandteile gewährleistet erscheinen.
Die Übereinstimmung der neu aufzunehmenden Grenzen in der Örtlichkeit ist zwischenzeitlich möglich

Kleinmachnow, den 10.07.2001 Siegel Vermessungsingenieur

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.2001 als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

9. Die Satzung ist gemäß § 10 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 22.01.2002 angezeigt worden.

Kleinmachnow, den Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

10. Die höhere Verwaltungsbehörde hatte mit Schreiben vom 18.02.2002 mit, dass nach erfolgter rechtsaufsichtlicher Prüfung die textliche Festsetzung Nr. 4 Anlass zur Beanstandung gibt und die anbei genannte Rechtsverletzung des textlichen Festsetzung Nr. 4 ohne wichtige Durchführung eines Beteiligungsverfahrens erfolgen kann.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 11.04.2002 eine Ergänzung zur Klarstellung des Satzungsbeschlusses vom 27.08.2001, die textliche Festsetzung Nr. 4 betreffend beschlossen. Die erneut ortsübliche Bekanntmachung wurde durch die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung gebilligt.

Kleinmachnow, den 24.05.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

12. Die Satzung mit klarstellender Neufestsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist der höheren Verwaltungsbehörde zum Nachweis der Beheilung des Mangels am 21.05.02 angezeigt worden.

Kleinmachnow, den 14.06.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

13. Die höhere Verwaltungsbehörde hatte mit Schreiben vom 04.06.02 Az. 34102 mit, dass der Bebauungsplan in der Fassung 11.04.2002 keinen Anlass zur Geltendmachung von Rechtsverletzungen gibt.

Kleinmachnow, den 14.06.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden hiermit ausgefertigt

Kleinmachnow, den 14.06.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

15. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan vom 11.04.02 und die Durchführung des Anzeigenverfahrens nach § 10 BauGB sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow, Ausgabe vom 28.06.02, 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.
Der Satzungsbeschluss ist am 28.06.02 in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den 05.07.02 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

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 BauNVO

nicht 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 Fahrenheitstraße (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.

Ausnahmsweise 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 wassen- 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 Pflanzenliste 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)

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 e 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 laevgata	Roldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparie	Eberesche

Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa vernicosa	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
Lonicerea caprifolium	Jelängerjelieber	1 Pflanze je 1,0 lfd.m
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	1 Pflanze je 2,0 lfd.m
Wisteria sinensis	Glycine	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 -

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

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

Bearbeitung:
Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Borkumer Straße 18
13581 Berlin
Tel.: 030 / 35102609

Maßstab: 1 : 1000
Stand: 11. April 2002

Ortsteil Kleinmachnow ohne Maßstab