

Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

Teil B (Text):

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.7 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 können Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.8 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.9 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den Baugebieten WA 3 und WA 4 durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 Für das Baugebiet WA 3 gilt: Die durch Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß textlicher Festsetzung 3.4 zulässigen Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.300 m² überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- 2.8 Im Baugebiet WA 3 können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Oberlichter) und Treppenträume bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn die Summe ihrer Grundflächen eine Größe von 60 m² je Gebäude nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.4 Für die baulichen Anlagen im Baugebiet WA 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.5 Für die bauliche Anlage im Baugebiet WA 3 südlich der Flächen GL1 und GL2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstrep-
pen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- 3.6 Im Baugebiet WA 3 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen auch ein oberirdisches Zugangsbauwerk zur Tiefgarage mit einer Grundfläche von höchstens 16 m² zulässig. Die Oberkante des Zugangsbauwerks darf eine Höhe von 56,0 m über HN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Naturschutz und Landschaftspflege

- 4.1 In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten Grünflächen, der Flächen für Wald und der Fläche für Stellplätze ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stell-
plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und
Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fu-
genverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Fest-
setzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.7 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung fest-
setzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindes-
tens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.8 Die privaten Parkanlagen sind unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu
gestalten. In den privaten Parkanlagen sind der Versorgung der Baugebiete mit Elekt-
rizität dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 6 m² sowie Feuerweh-
raufstell- und -bewegungsflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.10 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Stell-
plätze und Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes WA 4 mit einer Grundflä-
che von insgesamt maximal 80 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.11 Auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durch-
zuführen:
- 4.11.2 Fläche N2: Zum Schutz des Bodens vor weiterer Erosion und zur Verbesserung der
Biotopqualität ist eine geschlossene naturnahe Strauchschicht durch Pflanzung fol-
gender Arten zu entwickeln:
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
60-100 cm,
 - Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe,
60-100 cm,
 - Hundsrose (*Rosa canina*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60-100 cm,
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60-100 cm,
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
60-100 cm.
- Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf
den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.
Aufwuchs der Arten Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Robinie (*Robinia
pseudoacacia*) ist zu roden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.3 Fläche N3: Der vorhandene Wald ist zur Anlage eines Waldrandes zu lichten. Es sind dort anzupflanzen:

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm,
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
- Hundsrose (*Rosa canina*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
- Brombeere (*Rubus fruticosus*), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60-100 cm,
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60-100 cm,
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm.

Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. Pro m² ist auf den gelichteten Teilbereichen 1 Pflanze anzupflanzen.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie ist eine mindestens 1,50 m hohe Stützmauer zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.13 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist zu begrünen. Dazu ist an den mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen“ gekennzeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger Baum der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Fahrrechte:

5.1.1 Die Fläche FL2 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des für die Nutzungen im Baugebiet WA 3 notwendigen Lieferverkehrs zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Geh- und Radfahrrechte:

5.2.6 Die Flächen FL2, GL1 und G12 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.7 Die Flächen G7 und GL 2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.8 Die Fläche G8 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Fläche für Wald, an die Fläche G12 und an die Flächen FL2 oder GL 1 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.9 Die private Verkehrsfläche G11 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte:

- 5.3 Die Fläche L5 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Verkehrsflächen, Immissionsschutz

- 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist – mit Ausnahme der Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.5.1 – nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten Q5 und Q6 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.5 Im Baugebiet WA 4 müssen entlang des Zehlendorfer Damms die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.6 Im Baugebiet WA 4 sind dem Schlafen dienende Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zu einer vom Zehlendorfer Damm abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Dies gilt nicht für Räume, an deren Außenwänden Beurteilungspegel von höchstens 49 dB(A) nachts auftreten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.2.1 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Baufelder westlich der Fläche G8 das zulässige dritte und vierte Vollgeschoss teilweise zurückgestaffelt auszubilden. Die Geschossfläche des zulässigen dritten und vierten Vollgeschosses darf jeweils maximal drei Viertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.2.2 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Baufelder westlich der Fläche G8 als Fassadenmaterial Putz und Natursteinverkleidungen zulässig. Glaselemente sind an Balkonen zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.4.2 In den Baugebieten, den privaten Parkanlagen und dem Hausgarten sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,10 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
Innerhalb der Fläche Z1, Z2, Z3, Z4, Z1 sind Einfriedungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.4.4 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Fläche, die durch die Linie zwischen den Punkten H3 und H4, die Baugrenze zwischen den Punkten H4 und H5, die Linie zwischen den Punkten H5 und H6 sowie die Baugrenze zwischen den Punkten H6 und H3 begrenzt wird, auch Mauern zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

- 8.3 Im Baugebiet WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 8.5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind Stellplätze nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“.

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (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

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“

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

III. HINWEISE

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.7 und 4.8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. Bodendenkmalschutz
- Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-

behörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Be-
nehmen mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Lan-
desmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen do-
kumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Landesamt zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

- Die Erlaubnis für Eingriffe im Bereich von Bodendenkmalen kann von der Denkmalschutzbehörde mit Nebenbestimmungen verbunden werden, bestimmte Teile zu erhalten oder bei einer anderen baulichen Anlage wiederzuverwenden. Weiter kann bestimmt werden, dass Maßnahmen nur nach einem von der Denkmalschutzbehörde genehmigten Konzept ausgeführt werden (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG)
- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich, die ohne Erlaubnis oder abweichend von dieser durchgeführt werden, gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

3. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.“

IV. PFLANZENLISTE

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

- Straßenbäume: Hochstamm, 3x v., StU 16 – 18,
- Bäume auf Privatgrundstücken: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2 - 3 x v., StU 14-16,
- Sträucher: verpflanzt, 100 – 150

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

V. 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])).