

# **Zeichenerklärung**

## **Festsetzungen**

  

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 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)
- Erhaltung von Bäumen

  

### **3. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ (Stand 18.03.2019)

## 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, welche sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten:

|     |   |      |          |
|-----|---|------|----------|
| II  | = | max. | 9,00 m   |
| III | = | max. | 12,50 m  |
| IV  | = | max. | 16,00 m. |

Ausnahme: sind technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen dienen) bis zu einer Höhe von 2,0 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 AUSGLEICHSMABNAHMEN

7. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätzen nur in wasser- 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 m<sup>2</sup> festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Je 500 m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> anzulegen. Sofern vollversiegelte LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze hergestellt werden, ist zusätzlich je 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 mit der dort definierten Pflanzdichte zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

# Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ (Stand 18.03.2019)

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 BbgBO

14. Die Ausbildung des 4. Vollgeschosses ist nur als Staffelgeschoss zulässig; hierbei sind an mindestens drei Gebäudeseiten – zwingend an der zur Fahrenheitsstraße hin orientierten – die Außenwände um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss einzurücken. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 67 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
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  
(Pflanzenqualität: 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  
(Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn     |
| Betula pendula      | Sand-Birke     |
| Crataegus laevigata | Rotdorn        |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |
| Pyrus pyrausta      | Wildbirne      |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche      |

Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Corylus avellana      | Hasel                   |
| Cornus sanguinea      | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna    | Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt           |
| Prunus spinosa        | Schlehe                 |
| Rhamnus frangula      | Faulbaum                |
| Rosa canina           | Hundsrose               |
| Rosa verrucosa        | 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

|                                |                   |                                               |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| Clematis Wildformen            | Waldrebe          | Pflanzdichte, mind.<br>1 Pflanze je 0,5 lfd.m |
| Hedera helix                   | Efeu              | 1 Pflanze je 2,0 lfd.m                        |
| Lonicera caprifolium           | Jelängerjellieber | 1 Pflanze je 1,0 lfd.m                        |
| Parthenocissus<br>quinquefolia | Wilder Wein       | 1 Pflanze je 2,0 lfd.m                        |
| Wisteria sinensis              | Glycinie          | 1 Pflanze je 0,5 lfd.m                        |

## 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).

## Nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, Nr. 02, S. 34).
- 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.