

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

**1. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“
(Textbebauungsplan)
- Entwurf -**

Planverfasser: Conradi, Braum und Bockhorst
– Stadtplaner und Architekten –

Gemeinde Kleinmachnow
– Fachdienst Stadtplanung/ Bauordnung –

KLEINMACHNOW
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

I. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	1
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
TEIL 1	2
1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.1 Grundfläche	2
1.2 Grundflächenzahl	3
1.3 Traufhöhe	3
1.4 Firsthöhe / Oberkante	3
1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke	3
2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
2.1 Bauweise	4
2.2 Hausform	4
2.3 Stellung baulicher Anlagen	4
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.4.1 Baugrenze	4
2.4.2 Garagen und Stellplätze	5
2.4.3 Nebenanlagen	5
2.4.4 Lage der Garagen und Nebenanlagen	5
3 GRÜNORDNUNG	5
3.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen	5
4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	5
4.1 Dach	6
4.1.1 Dachform	6
4.1.2 Dachneigung	6
4.1.3 Dacheindeckung	6
4.1.4 Dachüberstand / Ortgang	6
4.1.5 Dachaufbauten	6
4.2 Fassade	7
4.2.1 Material	7
4.2.2 Türen, Fenster	7
4.2.3 Fensterläden	8
4.2.4 Vordächer	8
4.3 Anbauten	8

KLEINMACHNOW
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

4.4	Außenanlagen	8
4.4.1	Einfriedungen	8
TEIL 2	9
5	ANMERKUNGEN	9
5.1	Geltungsbereich	9
5.2	Aus mehreren Flurstücken bestehende Baugrundstücke	9
6	TABELLE	10
III. HINWEISE	11
IV. VERFAHRENSVERMERKE	11
V. ANLAGE	11

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

I. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ umfasst Grundstücke entlang der Straßen Am Bannwald (teilweise), Am Fuchsbau (tw.), Graue Weiden, Grüne Gasse, Hasenkamp, Heidefeld, Hinter dem Roggen, Hohe Kiefer (tw.), Im Walde, Karl-Marx-Straße (tw.), Kleine Eichen, Krümme, Krumme Gehren, Lange Reihe, Lerchenschlag, Steinweg (tw.), Tiefer Grund, Weg ins Feld und Wiesenrain.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der nachfolgenden Abb.1:



Abb. 1: Geltungsbereich

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ gilt damit für die folgenden Flurstücke der Gemarkung Kleinmachnow:

- Flur 3, Flurstück 111
- Flur 5, Flurstücke 131-142, 150, 159
- Flur 8, Flurstücke 756, 923-943, 945/1-945/2, 946/1-946/2, 947-954, 955/1-955/2, 956-971, 972/2, 974-987, 992-999, 1000/1-1000/3, 1001-1004, 1006/2, 1008/1-1008/2, 1009-1025, 1026/1-1026/2, 1027-1045, 1046/1-1046/3, 1047-1136, 1137/1-1137/2, 1138-1181, 1183-1236, 1237/4, 1238-1298, 1300-1314, 1316-1321, 1322/1-1322/2, 1323-1347, 1348/1-1348/3, 1349-1369, 1370/1-1370/2, 1371-1372, 1373/1-1373/2, 1374, 1376/1-1376/2, 1377, 1378/1-1378/3, 1379-1384, 1386-1388, 1390-1398, 1400-1406, 1409-1416, 1417/1-1417/4, 1418-1423, 1424/1-1424/2, 1425-1427, 1429-1431, 1433-1454, 1457-1471, 1509/1, 1509/4, 1510-1525, 1564-1565, 1601-1603, 1686-1687, 1743-1746, 1773-1774, 1852-1853, 1868-1871, 1937, 1941-1946

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

Zum Geltungsbereich gehören damit insbesondere folgende, durch eine Hausnummer gekennzeichneten Baugrundstücke (Stand: 30.11.2006):

Am Bannwald 10-18 (gerade),
Am Fuchsbau 14-46,
Graue Weiden 1-34,
Grüne Gasse 1-8,
Hasenkamp 2-22,
Heidefeld 1,
Hinter dem Roggen 2-16,
Hohe Kiefer 20 und 22-90,
Im Walde 1-35,
Karl-Marx-Straße 69-111a (ungerade),
Kleine Eichen 1-47,
Krümme 2-14,
Krumme Gehren 1-21,
Lange Reihe 2-56,
Lerchenschlag 1-14,
Steinweg 17a-19 a (ungerade) und 20-58,
Tiefer Grund 1-14,
Weg ins Feld 1-41 sowie
Wiesenrain 1-45.

Die Angaben zu Flurstücken und Flurstücksgrenzen beziehen sich auf die Automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Kataster- und Vermessungsamt, für die Gemarkung Kleinmachnow, Flur 3, 5 und 8 (Stand: 04.04.2005)

Im Zweifel geht die Abgrenzung der Karte (Abb. 1) den Auflistungen der Flurstücke und der Baugrundstücke vor.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) – BauGB –)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen bestehen aus Teil 1 und Teil 2 (Tabelle).

Teil 1

1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1 Grundfläche

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf die in der Spalte 11 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte m²-Zahl nicht überschreiten. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Für Baugrundstücke, auf denen mehrere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, gilt die in Spalte 11 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

- mit „vorne“ bezeichnete Grundfläche für die überbaubare Grundstücksfläche nächst dem öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist und die
- mit „hinten“ bezeichnete Grundfläche für die überbaubare Grundstücksfläche fern dem öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

1.2 Grundflächenzahl

Die in der Spalte 12 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) festgesetzte Grundflächenzahl, darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf die in der Spalte 13 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Höhe (in m) nicht überschreiten.

Für die Grundstücke Am Fuchsbau 25 (Flur 8, Flurstück 952), 27 (Flur 8, Flurstück 953) und 29 (Flur 8, Flurstück 954) wird ergänzend zur maximalen Traufhöhe eine minimale Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

1.4 Firsthöhe / Oberkante

Die Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen darf die in der Spalte 14 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Höhe (in m) nicht überschreiten.

Für die Grundstücke Am Fuchsbau 25 (Flur 8, Flurstück 952), 27 (Flur 8, Flurstück 953) und 29 (Flur 8, Flurstück 954) wird ergänzend zur maximalen Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen eine minimale Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen von 10,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe bzw. die Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten sowie Antennenanlagen gem. § 55 Abs. 4 Nr. 4 BbgBO („Genehmigungsfreie Vorhaben“) eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Firsthöhen / Oberkanten baulichen Anlagen sowie die festgesetzte Höhe der ortsfesten Sendefunkanlagen, Sendemasten und Antennenanlagen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke darf die in der Spalte 15 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) genannte Größe (in m²) nicht unterschreiten.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

**2 BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN , Ü-
BERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Hausform

Auf den in der Spalte 16 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit EH gekennzeichneten Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Auf den in der Spalte 16 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit EH / DH gekennzeichneten Grundstücken sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird entsprechend der Spalte 17 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 18) und eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 19)

parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in den Spalten 18 und 19 benannten öffentlichen Straßenland. Sofern kein Straßenname aufgeführt ist, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einige Grundstücke ergänzend bestimmt durch seitliche Baugrenzen (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 20) parallel zu der in Spalte 20 benannten Flurstücksgrenze. Ist keine Flurstücksgrenze benannt, bezieht sich die Baugrenze auf die Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück durch seine Adresse zugeordnet ist.

Für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in den textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle), Spalten 18 – 20 werden folgende Bezeichnungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Flur 8 festgelegt:

Flurstücke 1314 und 1316	Stichweg Im Walde
Flurstück 1321	Stichweg Krumme Gehren
Flurstück 1686	Stichweg Weg ins Feld
Flurstück 1420	Stichweg Steinweg

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ergänzend in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe IV. Anlage).

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

Die festgesetzte vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2, Tabelle – Spalte 18) darf durch straßenseitige Anbauten im Sinne der TF-Nr. 4.3 einschließlich ihrer zugehörigen untergeordneten Bauteile wie zum Beispiel Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen ausnahmsweise um bis zu max. 2,50 m überschritten werden, wenn von diesen ein Mindestabstand von 2,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Die Oberkante des Anbaus darf ein Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Oberkante bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sind zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze (Vorgärten) unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.4.4 Lage der Garagen und Nebenanlagen

Die Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gegenüber der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Außenwand des Hauptgebäudes um mindestens 1 m zurückversetzt zu errichten.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf einer Seite des Hauptgebäudes unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

4.1 Dach

4.1.1 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Festsetzung der Dachform gilt nicht für Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sowie für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen.

4.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptdaches muss zwischen mindestens 45° und höchstens 55° ausgeführt werden.

Auf Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sind auch Dächer mit einer Neigung von weniger als 6° zulässig.

Die festgesetzte Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Dachneigungen steiler 55° sind auch auf diesen Anlagen unzulässig.

4.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Farblich sind alle Ziegel mit rotem, braunem oder anthrazitfarbenem Grundton zulässig. Unzulässig sind glänzende Tondachziegel oder Betonsteine, wie zum Beispiel glasierte oder edelengobierte Ziegel.

Die Festsetzung des Materials der Dacheindeckung gilt nicht für Anbauten gemäß textlicher Festsetzung 4.3 sowie für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen.

Werden Anbauten, selbstständige bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Tondachziegeln oder Betonsteinen eingedeckt, so gilt auch hierfür, dass sie nicht glänzend sein dürfen, wie z.B. glasierte oder edelengobierte Ziegel.

4.1.4 Dachüberstand / Ortgang

Auf den in der Spalte 21 der textlichen Festsetzungen, Teil 2 (Tabelle) gekennzeichneten Grundstücken, sind die Dächer an Traufe und Giebel mit einem Dachüberstand auszubilden, der die in der Spalte 21 der textlichen Festsetzungen, Teil 2 (Tabelle) genannte Tiefe (in m) nicht überschreiten darf.

4.1.5 Dachaufbauten

4.1.5.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Breite der Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der Dachbreite (ohne Dachüberstand) betragen. Der seitliche Abstand der Dachgauben von den Giebelwänden muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der Außenwand des Gebäudes um mindestens 30 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

Gaubenvorderfronten und –seitenflächen sind lotrecht auszuführen.

Durchgehende Gauben bei Doppelhäusern sind zu erhalten.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

Die Oberfläche von geschlossenen Gaubenaußenwänden ist aus Holz, Schiefer oder Putz herzustellen. Putzflächen sind im Hauptfassadenfarbton zu gestalten.

4.1.5.2 Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der entsprechenden Außenwand betragen. Der seitliche Abstand der Zwerchhäuser von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

4.1.5.3 Dachflächenfenster

Bei traufständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster in Dachflächen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, mit Ausnahme eines Schornsteinfegerausstiegs nicht zulässig.

4.1.5.4 Antennenanlagen

Bei traufständigen Gebäuden sind Antennen- und Satellitenempfangsanlagen auf Dachflächen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, nicht zulässig.

4.2 Fassade

4.2.1 Material

Die Fassaden der baulichen Hauptanlagen sind als Putzfassaden auszubilden. Für Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude können die Fassaden auch mit Holzelementen gestaltet werden. Eine Bekleidung von Fassaden mit Klinkern oder Natursteinen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Sockel bis zu einer Höhe von 70 cm mit Klinkern oder Natursteinen bekleidet werden.

Vorhandenes Holzfachwerk und vorhandene Holzverschalungen im Giebelbereich sind – auch bei nachträglicher Wärmedämmung – zu erhalten.

4.2.2 Türen, Fenster

Auf den in der Spalte 22 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit X gekennzeichneten Grundstücken darf bei bestehenden Gebäuden die Größe von Türen und Fensteröffnungen – mit Ausnahme der Gartenfassade – nicht verändert werden. Noch vorhandene Hauseingangstüren aus der Bauzeit der Siedlung sind entsprechend ihrer Originalausführung zu erhalten. Zusätzliche Öffnungen in der Straßenseite sind unzulässig. Zusätzliche Öffnungen in Seitenwänden sind zulässig, wenn sie den vorhandenen Proportionen von Türen und Fenstern entsprechen.

Auf den in der Spalte 22 der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle) mit X gekennzeichneten Grundstücken sind in bestehenden Gebäuden neue Türen und Fenster in Holz auszuführen. Die Unterteilungen der Fenster sind als glasteilende Sprossen auszuführen, vorgehängte Sprossenteilungen sind unzulässig. Zulässig ist, dass bei Kastenfenstern die innere Scheibe ohne Teilung ausgebildet wird.

Bei Neu- oder Umbauten sind die traditionell stehenden Formate und die traditionellen Fensterteilungen aufzunehmen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

4.2.3 Fensterläden

Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten und entsprechend dem historischen Vorbild zu gestalten.

4.2.4 Vordächer

Eingangsvordächer sind zulässig. Darunter liegende, vertikale Windschutzblenden sind unzulässig.

4.3 Anbauten

Für straßenseitige, seitliche oder rückwärtige Anbauten an bestehenden Gebäude gilt:

Anbauten dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) seitlicher Anbauten darf insgesamt die Hälfte der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

Teil 2

5 ANMERKUNGEN

Die Anmerkungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen Teil 2 (Tabelle).

5.1 Geltungsbereich

Die Angaben zu Flurstücken und Flurstücksgrenzen beziehen sich auf die Automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Kataster- und Vermessungsamt, für die Gemarkung Kleinmachnow, Flur 3, 5 und 8 (Stand: 04.04.2005)

5.2 Aus mehreren Flurstücken bestehende Baugrundstücke

Die in der ersten Zeile der Tabelle für das jeweilige Grundstück getroffenen Festsetzungen gelten für das gesamte Baugrundstück.

Für die aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücke Wiesenrain 1, Lerchenschlag 9 und Im Walde 20 gilt: Beziehen sich einzelne Festsetzungen nicht auf das gesamte Grundstück, sondern auf die einzelnen Flurstücke, werden diese auch in der Tabelle den jeweiligen Flurstücken zugeordnet.

Anlage 2 S. 13/15
DS-Nr. 200/17

KLEINMACHNOW
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033
„BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

6 TABELLE

– hier nur auszugsweise abgedruckt –

Textliche Festsetzungen Teil 2 - 2. Tabelle

Die textlichen Festsetzungen bestehen aus Teil 1 und Teil 2 - Anmerkungen und Tabelle.

- 1 Abkürzungen: EH = Einzelhaus, DH = Doppelhaus, FH = Firsthöhe, OK = Oberkante, GRZ = Grundflächenzahl, Str verk fl = Straßenverkehrsfläche
- 2 Abstand von der Straßenraum begrenzenden Flurstücksgrenze, bzw. der genannten Flurstücksgrenze in Meter; siehe auch erläuternden Plan
- 3 für die Grundstücke Am Fuchsbau 25, 27 und 29 wird ergänzend zur maximalen Trauf- und Firsthöhe eine minimale Traufhöhe von 5 m und eine minimale Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
Adresse		1. Maß der Nutzung																					
Nummer der textlichen Festsetzung Lfd. Nr.	Strasse	HNR.	Flur	Flurstück	GB-Blatt	Teilfläche	Grdst. Gesamtfläche	max. Grundfläche	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2	2.3	2.4		2.4	4.1.4	4.2.2	Lage in der Trinkwasser-schutzzone	
																	max. GRZ	max. Traufhöhe					max. FH/OK baul. Anlagen
1	Am Bannwald	10	8	923	6737		1.005	160	5	10	700	EH	3,5	21,5			3,5	21,5	Karl-Marx-Straße 3,5				
2	Am Bannwald	12	8	924	1205	944	160	5	10	700	EH	3,5	21,5					3,5	21,5				
3	Am Bannwald	14	8	940	5943-2	922	160	5	10	700	EH	3,5	21,5					3,5	21,5				
4	Am Bannwald	16	8	941	3685	909	160	5	10	700	EH	3,5	21,5					3,5	21,5				
5	Am Bannwald	18	8	942	1693-2	908	160	5	10	700	EH	3,5	21,5					3,5	21,5				
6	Am Fuchsbau	14	8	1024	3732-1	325	804	160	5	10	700	EH	4,5	20,5					20,5				
7	Am Fuchsbau	8	8	1025	3732-2	479																	
8	Am Fuchsbau	8	8	931	3689		429	100	5	10	400	EH	3,5	18					18				
9	Am Fuchsbau	16	8	1023	3690		569		0,2	5	10	500	EH/DH	4,5	20,5			20,5					
10	Am Fuchsbau	16	a	1022	3691		554		0,2	5	10	500	EH/DH	4,5	20,5			20,5					
11	Am Fuchsbau	17	8	932	3688		639																
12	Am Fuchsbau	18	8	1021	1025		854	160	0,2	5	10	700	EH	3,5	18			18					
13	Am Fuchsbau	20	8	1019	5438-2		459	100	0,2	5	10	400	EH	4,5	20,5			20,5					
14	Am Fuchsbau	22	8	1016	749-32		467	100															
15	Am Fuchsbau				G-5280																		
16	Am Fuchsbau	23	8	951	1146		717		0,2	5	10	700	EH	3,5									
17	Am Fuchsbau	24	8	1014	1044		900	160															
18	Am Fuchsbau	25	8	952	4502		974	200	6,5*	11,5*	700	EH	5,5	25,5			25,5						
19	Am Fuchsbau	26	8	1013	1023		1.079	200	7	12	700	EH	4,5	22,5			22,5						
20	Am Fuchsbau	27	8	953	4177		974	200	6,5*	11,5*	700	EH	5,5	25,5			25,5						
21	Am Fuchsbau	29	8	954	3021		1.096	200	6,5*	11,5*	700	EH	5,5	25,5			25,5						
22	Am Fuchsbau	30	8	1010	W-8777		834	200	7	12	700	EH	4,5	20,5			20,5						
23	Am Fuchsbau				W-8778																		
24	Am Fuchsbau				W-8779																		
25	Am Fuchsbau	31/33	8	955	1	1091	897	530	7	12	700	EH	0	16,0									
26	Am Fuchsbau		8	955	2	1091	760																
27	Am Fuchsbau	32	8	1008	4093		800	200	7	12	700	EH	4,5	20,5			20,5						
28	Am Fuchsbau	34	8	1008	1	277-40	400	160	5	10	700	EH	17,5										
29	Am Fuchsbau				G-6996-1																		

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KLM-BP-033 „BÜRGERHAUSSIEDLUNG SÜD“

III. Hinweise

1. Trinkwasserschutzzone
Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 05.01.2004 (GVBl. II S. 34) liegt der östliche Teil des Plangebietes in der weiteren Schutzzone (Zone III).
(siehe Tabelle Spalte 23)
2. Wasser- und Abwasserzweckverband
Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.
3. Kampfmittel
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines kampf-mittelbelasteten Gebietes liegt, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
4. Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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 Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

IV. Verfahrensvermerke

– hier nicht abgedruckt –

V. Anlage

In diesem Übersichtsplan sind ergänzend zu der textlichen Festsetzung Teil 1 Nr. 2.4.1 die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen dargestellt.

Dieser Übersichtsplan dient nur der Information.