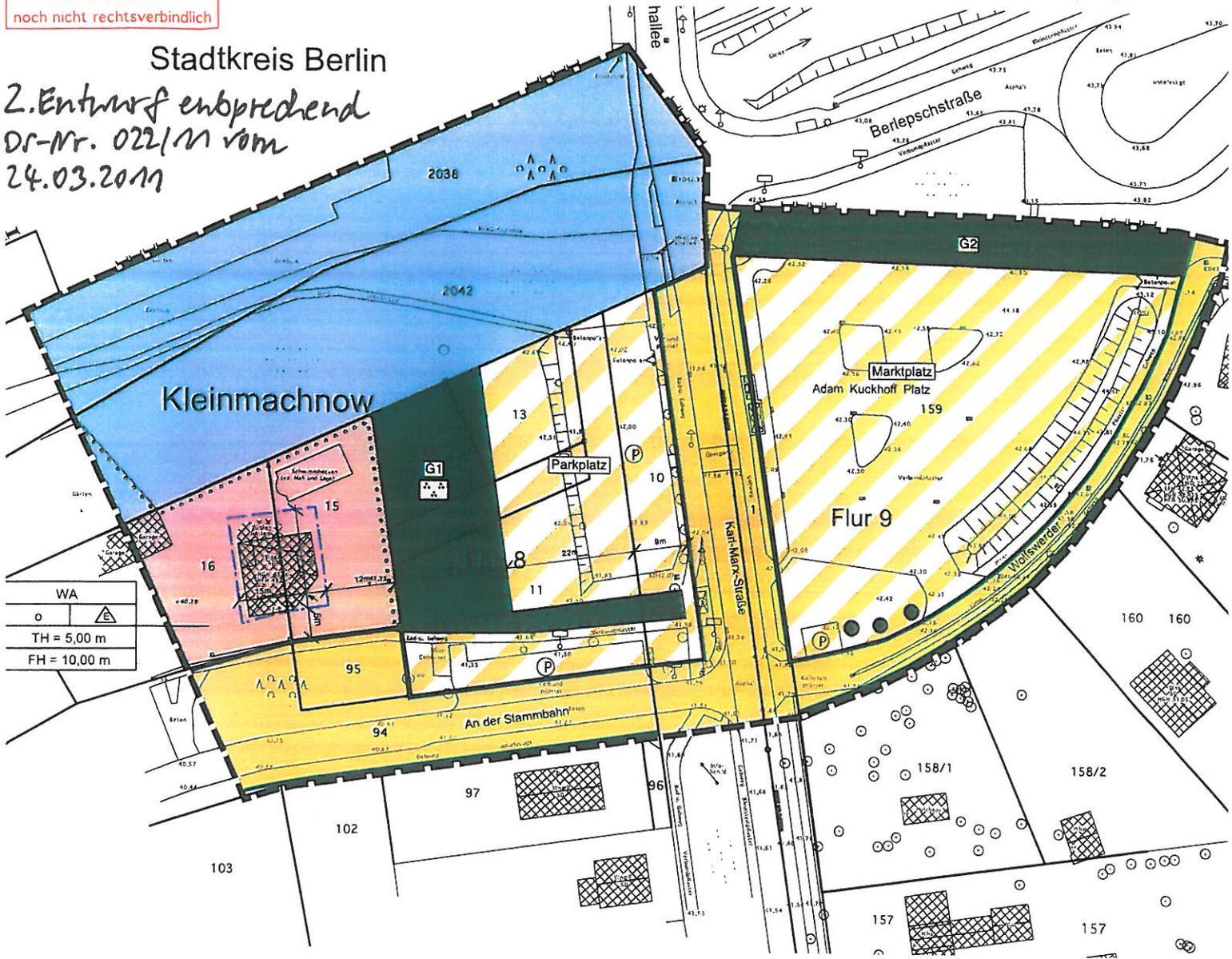


ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Stadtkreis Berlin

2. Entwurf entsprechend
DS-Nr. 022/11 vom
24.03.2011



Teil A - Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Traufhöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt, Höhe über NHN (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage

Schutz, Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (siehe Anhang A der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Fläche für Bahnanlagen

Sonstige Planzeichen

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

Plangrundlage

- Gebäude
- Carport/Überdachung
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bebauungsplan KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“ Teil B - Textliche Festsetzungen

3. Entwurf (Stand 20.02.2012)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Für das Baugrundstück An der Stammbahn 7/9 (Flur 8, Flurstücke 15, 16) wird eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, von 200 qm festgesetzt.

Für das Baugrundstück „An der Stammbahn 5“ (Flur 8, Flurstück [noch zu bilden]) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

Ortsfeste Sendeanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/ -anlagen) sowie Antennenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 11,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und die Höhe ortsfester Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/ -anlagen) sowie Antennenanlagen beziehen sich auf den auf dem Grundstück eingemessenen Höhenpunkt.

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

1.3 Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.

1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder ein der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

1.4 Größe der Baugrundstücke

1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 qm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.5.2 Auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind auch Fahrgastunterstände für den öffentlichen Personennahverkehr, Fahrradabstellanlagen, Rad- und Gehwege sowie Bepflanzungen zulässig.

1.6 Versiegelung

1.6.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche G1 ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite. Innerhalb des als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Teils der Grünfläche G1 sind die vorhanden Bäume und Sträucher zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.3 Die vorhandene Bepflanzung der Lärmschutzwälle innerhalb der Grünfläche G2 ist zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste ist zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 ist eine Gedenkstätte für die Maueropfer sowie die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.4 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Personenkraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.

Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss an mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 50° betragen. Gegenüberliegende Seiten des Daches müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

2.1.3 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die

Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden 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. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First besitzen, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.

Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

2.1.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in Form von Tondachziegeln und Betondachsteinen mit rotem oder braunem Grundton zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten gemäß TF 2.1.3 sowie für Garagen und Nebenanlagen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 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. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Die Festsetzung gilt nicht für die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Marktplatz" und "Parkplatz".

3 Pflanzliste

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Aesculus carnea (Purpurkastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Gem. Hainbuche)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix cinerea (Grauweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Sträucher

Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Gem. Flieder)
Taxus baccata (Gem. Eibe)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Bahnanlagen

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen der Grundstücke Flur 8, Flurstück 2038 und 2042 handelt es sich um gewidmete Bahnflächen. Es handelt sich um die zur Zeit stillgelegte Trasse der "Potsdamer Stammbahn". Für diese Flächen besteht ein öffentlich-rechtlicher Planungs- und Nutzungsvorbehalt. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung zur die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es gilt die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Wasser und Abwasserzweckverband

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])