

1. Änderung KLM-BP-011-1 „Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“
2. Entwurf (Stand: 12.11.2012) Teil B – Textliche Festsetzungen

Anlage **3**
DS-Nr. 166/12

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind unterstrichen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB mit § 1 (5)-(9) BauNVO)

1.1. Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 01-03 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB und § 19 (4) BauNVO)

2.1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl jeweils um maximal 0,1 überschritten werden.

2.2. Für die Flurstücke 86 und 95 der Flur 3 darf ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß Nr. 2.1 um maximal weitere 0,1 überschritten werden.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) und § 23 (1) BauNVO

3.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 01 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. dass eine Hausgruppe mit einer Länge von bis zu 86 m errichtet werden darf. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Dies gilt nicht für das Gebäude auf dem Flurstück 95 der Flur 3 sowie für das Gebäude auf dem Flurstück 86 der Flur 3; diese Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen nur einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 02, WA 03 und auf dem Flurstück 95 sind Garagen und überdachte Stellplätze erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 02, WA 03 und auf dem Flurstück 95 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 67 BbgBO [Anmerkung: alt, neu: § 55 BbgBO] nicht zulässig.

4. Geh- und Fahrrecht, § 9 (1) 21 BauGB

Folgendes Geh- und Fahrrecht wird festgesetzt:

4.1. Auf der mit (a) gekennzeichneten Flächen zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 86 – 95 der Flur 3.

4.2. Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1. Änderung KLM-BP-011-1 „Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“
2. Entwurf (Stand: 12.11.2012) Teil B – Textliche Festsetzungen

B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

5. Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der Potentiell Natürlichen Vegetation zur berücksichtigen.
Die zu verwendenden Gehölzarten sind:

Bäume

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Umus minor	Feldulme

Kleinsträucher

Cytisus scoparius	Besenginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu

Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ramnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. – ist entfallen –

8. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Hierbei ist je 2 qm ein Kleinstrauch mit

7

1. Änderung KLM-BP-011-1 „Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“
2. Entwurf (Stand: 12.11.2012) Teil B – Textliche Festsetzungen

einer Pflanzgröße von mindestens 40 – 60 cm oder ein Großstrauch mit einer Pflanzgröße von 100 – 150 cm zu pflanzen.

9. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kita“ ist ein Baum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 01-03 ist je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Der Baumbestand mit einem Stammumfang von ≥ 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ist hierauf anzurechnen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 01-03 sind je 300 qm Grundstücksfläche 6 Kleinsträucher mit einer Pflanzgröße von mindestens 40 – 60 cm oder 6 Großsträucher mit einer Pflanzgröße von mindestens 100 – 150 cm zu pflanzen.
- C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 (1) BbgBO [Anmerkung: alt, neu § 81 (10) BbgBO] UND § 16 (2) BauNVO

12. GELTUNGSBEREICH

- 12.1 Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes.
- 12.2 Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen – Gestaltungssatzung – der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachungen vom Juli 1993 (Amtsblatt 07/1993) und Februar 1994 (Amtsblatt 02/1994) gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

13. DACHFORMEN

- 13.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 01-03 sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbstständige bauliche Anlage, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

14. GEBÄUDEHÖHEN

- 14.1 Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem jeweiligen Baugrundstück in der Planunterlage bestimmten Geländehöhen über DHHN 92. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.

15. VERKEHRSFLÄCHE

- 15.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 15.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

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

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

8

1. Änderung KLM-BP-011-1 „Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“
2. Entwurf (Stand: 12.11.2012) Teil B – Textliche Festsetzungen

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

IV. HINWEISE

Aufgrund einer ersten Einschätzung des Zentraldienstes der Polizei ist davon auszugehen, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Bereich befindet. Deshalb ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung der Kampfmittelbelastung sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen beim Zentraldienst der Polizei zu stellen.