

Teil B – Text

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Baugrundstücke > 1.000 m² an öffentlichen Straßen eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt. Dies gilt nicht für rückwärtige Baugrundstücke (Hinterlandbebauung). Für diese wird für Baugrundstücke > 750 m² eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude als zulässige Grundfläche 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 vom Hundert überschritten werden darf, festgesetzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist oberhalb des 2. Vollgeschosses nur eine Geschossfläche des jeweiligen Vollgeschosses von unter 2/3 des darunterliegenden Geschosses zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist oberhalb des 1. Vollgeschosses nur eine Geschossfläche des jeweiligen Vollgeschosses von unter 2/3 des darunterliegenden Geschosses zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Mindestgröße der Baugrundstücke

3. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke mindestens 500 m² groß sein. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften, die an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. In diesem Fall beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

- 4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen – einschließlich der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikationsdienstleistungen, zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen – sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze jedoch nur auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze.
- 4.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

- 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 5.2 Die südliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

- 6.1 Zum Schutz der Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten vor Lärm ist innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes ABCDA zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand – bezogen auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (die Geländehöhe zwischen den Höhenbezugspunkten ist zu interpolieren) – mit einem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB zu errichten.

- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes EFGHE ist zwischen den Linien EF und GH eine maximal 2 m hohe Lärmschutzwand – bezogen auf die durch Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe – mit einem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abstandsflächen

7. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beträgt die erforderliche Abstandsfläche vor der festgesetzten Lärmschutzwand zwischen den Linien AB und CD 0,2 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Höhe baulicher Anlagen

- 8.1 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (Meter über NHN im DHHN 2016) auf dem betreffenden Grundstück. Bei Teilung eines Baugrundstückes ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstückes zu Grunde zu legen.
Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und der Höhenlage der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind ausnahmsweise untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über den festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen zulässig.
- 8.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für die Errichtung eines Übungsturmes mit einer Grundfläche von maximal 10 m x 10 m bis zu einer Gesamthöhe von 17,0 m zulässig, wenn der Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze mindestens 25,0 m beträgt.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Notwendige Stellplätze

- 9.1 Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von den Richtzahlen der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kleinmachnow wie folgt festgesetzt:
- 9.1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 20 Stellplätze.
- 9.1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 7 Stellplätze.
- 9.1.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Stellplätze hergestellt werden:
- 4 Stellplätze.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO)

Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die unter die Gehölzschutzsatzung fallen, anzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu ersetzen.
- 10.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind 15 mittelgroßkronige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 10.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit einem Anteil von mindestens 70 % standortgerechten, gebietsheimischen Blütenpflanzen zu entwickeln. Für die Einsaat

ist Regiosaatgut entsprechend den Vorgaben des § 40 BNatSchG zu verwenden (z. B. von „Wildsamensinsel“). Von den gemäß Textlicher Festsetzung 10.2 zu pflanzenden Bäumen sind 7 auf dieser Fläche zu pflanzen.

- 10.4 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind die Dächer der Gebäude der Hauptnutzung als Retentionsdach auszubilden und zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 11.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu ersetzen.
- 11.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Wasserhaushaltschonende Maßnahmen

12. In den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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)

Sukzessionsfläche Wald

13. Die „Flächen für Wald: Sukzessionsflächen“ sind vollständig zu entsiegeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

- 14.1 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust von je einem Brutrevier / -platz von Kohlmeise, Blaumeise und Gartenbaumläufer sind vor der Umsetzung der Planung auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten mindestens 2 Höhenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 26 mm, 2 Höhenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 32 mm und 2 Baumläuferschalen an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.
- 14.2 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust von je einem Brutrevier von Hausrotschwanz und Haussperling sowie 6 Nestern von Gebäudebrütern sind vor der Umsetzung der Planung auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten mindestens 10 Nischenbrüterkästen und 10 Mauerseglerkästen am zu erhaltenden und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.
- 14.3 Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Sommerquartiers der Zwergfledermaus (Wochenstube, mindestens 10 Fledermäuse) sind zur Sicherung des Quartierpotenzials für Fledermäuse auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mindestens 10 Großraumquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten mit einer Länge von jeweils mindestens 1 Meter und einer Höhe von mindestens 50 cm und mindestens 10 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse am zu erhaltenden und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand anzubringen.
- 14.4 Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in das Wandergebiet der Amphibien sind mindestens 5 Habitate für Amphibien (2 Winterquartiere, 3 Sommerquartiere) innerhalb der Fläche für Wald herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung), in der jeweils gültigen Fassung.
- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow, 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“, in der jeweils gültigen Fassung.

III. HINWEISE

Baudenkmalschutz

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Veränderungen und Maßnahmen am Denkmal sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Auch die nähere Umgebung eines Denkmals unterliegt dem Schutz dieses Gesetzes, soweit sie für dessen Erhalt, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Daher sind auch Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Artenschutz

Hingewiesen wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baumfällungen und Strauchrodungen, der Abriss von Gebäuden, Baufeldfreimachung etc., im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Quartiere von Fledermäusen existieren. Höhlenbäume sind vor der Fällung, Gebäude vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen auf eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse, Altbäume auf eine Besiedlung durch streng geschützte holzbewohnende Käfer zu untersuchen. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Vorhandene Nistkästen und Baumläuferschalen, die nicht erhalten werden können, sind an Bäumen im nahen Umfeld zu befestigen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

IV. PFLANZENLISTE

Große Bäume (Höhe ca. 15 bis 30 m, Breite ca. 10 bis 20 m)

<i>Baumart</i>	<i>Botanischer Name</i>
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Zerreiche	Quercus cerris
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Silber-Linde	Tilia tomentosa

Mittelgroße Bäume (Höhe ca. 8 bis 20 m, Breite ca. 6 bis 12 m)

<i>Baumart</i>	<i>Botanischer Name</i>
Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus carnea
Purpur-Erle	Alnus spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Ginkgo	Ginkgo biloba
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Wilde Süßkirsche	Prunus avium
Heimische Traubenkirsche	Prunus padus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Ulme (RESISTA-Sorten)	Ulmus RESISTA®in Sorten

Kleine Bäume (Höhe ca. 5 bis 10 m, Breite ca. 3 bis 6 m)

<i>Baumart</i>	<i>Botanischer Name</i>
Feldahorn, kleinwüchsige Sorten	Acer campestre, kleinwüchsige Sorten
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii / arborea
Säulen-Hainbuche, kleinwüchsige Sorten	Carpinus betulus, kleinwüchsige Sorten
Kornelkirsche	Cornus mas
Apfel-Dorn	Crataegus lavalley 'Carrierei'
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumen-Dorn	Crataegus prunifolia
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Felsenkirsche / Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Mehlbeeren, kleinwüchsige Sorten	Sorbus spec., kleinwüchsige Sorten
Europäische Eibe	Taxus baccata

Großsträucher (Maximale Wuchshöhe \geq 4 m)

<i>Gehölzart</i>	<i>Botanischer Name</i>
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Blut-Hasel	Corylus maxima 'Purpurea'
Scharlach-Weißdorn	Crataegus coccinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mispel	Mespilus germanica
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe / Schwarzdorn	Prunus spinosa
Faulbaum / Pulverholz	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Europäische Eibe	Taxus baccata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Gehölze für einfache oder gemischte Heckenpflanzungen

<i>Gehölzart</i>	<i>Botanischer Name</i>
Feldahorn	Acer campestre
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Heimische Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Aroniabeere (Schwarze Apfelbeere)	Aronia melanocarpa

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Großblättrige Berberitze	<i>Berberis julianae</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wintergrüner Liguster	<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Mittelmeer-Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Apfelrose	<i>Rosa villosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>