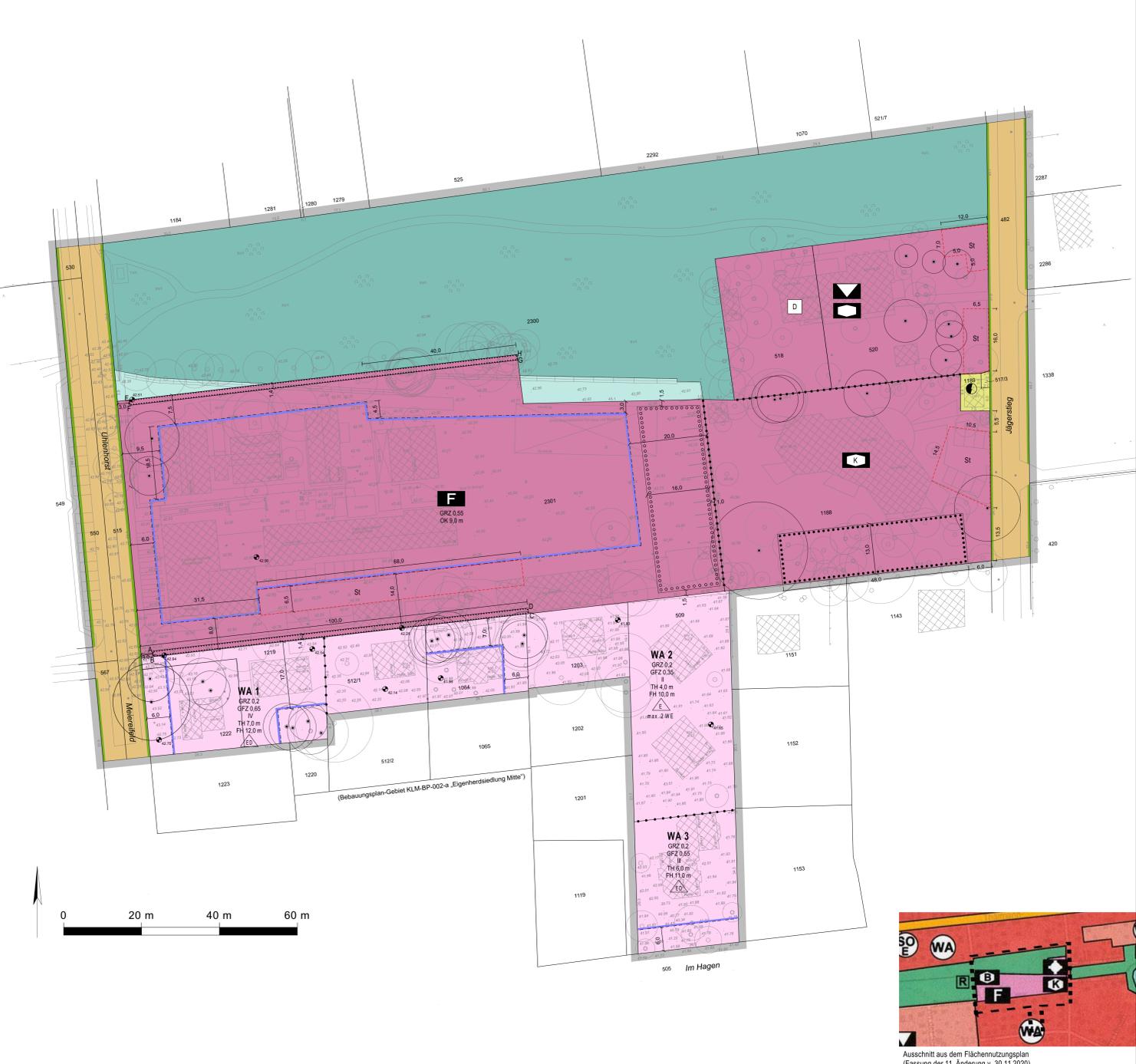


# Teil A - Planzeichnung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Fassung der 11. Änderung v. 30.11.2020)

# Planzeichenerklärung:

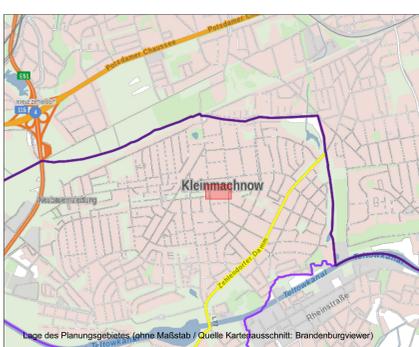
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
  - 1** Nummer des Baugebietes
  - max. 2 WE maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
  - GRZ 0,65 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- Bauweise, Baualtinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - nur Einzeilerhäuser zulässig § 22 BauNVO
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
  - Baugrenze § 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Flächen für Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Feuerwehr
  - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
  - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Zweckbestimmung: Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Transformatorstation
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
  - Fläche für Wald: Bestandsfläche
  - Fläche für Wald: Sukzessionsflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung Baum
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz gemäß der Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter über NN in DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Traufhöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbbO
  - Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbbO
  - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbbO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Baudenkmal
- Eintragung ohne Normcharakter**
  - Maßlängene in m
  - Kennzeichnung zur Beschreibung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen
- Darstellungen der Kartengrundlage**
  - Flurstücksgrenze
  - 1222 Flurstücknummer
  - Bestandsgebäude
  - Bestandsbaum
  - Bestandshöhe

# Teil B - Text

- ## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ### Art der baulichen Nutzung
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbau- betriebe und Tankstellen zulässig.
  - 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. 1 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- ### Maß der baulichen Nutzung
- #### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche
- In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Baugrundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> an öffentlichen Straßen eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> 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 ein bis zu 50 von Hundert überschreiten werden darf, festgesetzt. Dies gilt nicht für rückwärtige Baugrundstücke (Hinterlandbebauung). Für diese wird für Baugrundstücke > 750 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> 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 ein bis zu 50 von Hundert überschreiten werden darf, festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl besteht von dieser Festsetzung unberührt.
  - 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.
- #### Flächen für den Gemeinbedarf
- 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 Versorgung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen – sowie Stellplätze auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
  - 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)
- #### Sonstige Festsetzungen
- ##### Flächen für den Gemeinbedarf
- 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 Versorgung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen – sowie Stellplätze auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
  - Die „Flächen für Wald: Sukzessionsflächen“ sind vollständig zu entsiegeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)
- ##### Maßnahmen zum Artenschutz
- Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust von einem Brutrevier / platz von Kolonie-, Baumsele- und Gartenbaumfalter 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 Höhlenoberflächen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 26 mm, 2 Höhlenoberflächen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 32 mm und 2 Baumfalter-schalen an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.
  - Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust von je einem Brutrevier / platz von Kottweiser- und Hausperler sowie 6 Nestern von Gebäudemilchling 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 Nischenoberflächen und 10 Mauersperliken am zu erhaltenen und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.
  - Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Sommerquartiers der Zweifelflecken-Sanddorn, mindestens 10 Fleckenmaie sind zur Sicherung des Quartierspotenzials für Fleckenmaie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mindestens 10 Großraum-quartiere für Gebäude leuchtendfarbige Masten mit einer Länge von jeweils mindestens 1 Meter und einer Höhe von mindestens 50 cm und mindestens 10 Winterquartiere für Gebäude bewohnende Fleckenmaie am zu erhaltenen und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand anzubringen.
  - Als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in das Wandergitter der Amphibien sind mindestens 6 Habitate für Anfibien (2 Winterquartiere, 3 Sommerquartiere) innerhalb der Fläche für Wald herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- ##### Abstandflächen
- Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beträgt die erforderliche Abstandfläche vor der festgesetzten Lärmschutzwand zwischen den Linien AB und CD 0,2 H. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet
- Satzung zum Schutz des Geländebestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Geländeschutzsatzung), in der jeweils gültigen Fassung
  - Satzung über die Verweiskennspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung
  - Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung
  - Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Talow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Talow“, 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 Bodenutzung 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 (Umgebungschutz) gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG. Daher sind auch Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig.
- #### Artenschutz
- Hilfswesen 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 bauverweisende Maßnahmen, wie Baumfäll- und Strauchrodungen, die Abrens von Gebäuden, Baufeldfreimachung etc., im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Sommerquartierszeit der Fleckenmaie im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass im Baudenkmal keine Vogelbrut bzw. keine Quartiere von Fleckenmaie existieren. Höhenbäume sind vor der Fällung, Gebäude vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen auf eine Besiedlung durch Vogel und Fleckenmaie, Altkäme auf eine Besiedlung durch streng geschützte holzbohwende Käfer zu untersuchen.
- Gepflanzenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Vorhandene Nistkästen und Baumhöhlenerschalen, die nicht erhalten werden können, sind an Bäumen im nahen Umfeld zu befestigen.
- Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

# Rechtsgrundlagen:

- |            |   |
|------------|---|
| BauGB      | i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmepflege und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)                       |
| BauNVO     | i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Baubetriebverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) |
| PlanZ 90   | v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602)  |
| BbgBO      | i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (BGBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)                         |
| BNatSchG   | v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)       |
| BgNatSchAG | v. 21.01.2015 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)               |
| LWaldG     | v. 20.04.2004 (GVBl. I/04 Nr. 05), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (GVBl. I/24 Nr. 24, ber. Nr. 40) vom 20.06.2024                 |
| BImSchG    | i. d. F. d. Bekanntmachung v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau v. 24.02.2025 (BGBl. I Nr. 58)             |
- Planungsgrundlage:**  
Stand Liegenschaftskataster: 08.08.2024  
Stand örtliche Aufnahme: 26.07.2024  
Lageplan: DT 1839  
Höhensystem: DHHN2016
- Angefertigt von:**  
Andreas Bandow  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Am Bahnhof 2  
14797 Kloster Lehnin
- Örtlicher Geltungsbereich:**  
Gemarkung Kleinmachnow  
Flur 12  
Flurstück: 482, 76, 509, 512/1, 515, 76, 517/3, 518, 520, 530, 536, 550, 76, 567, 76, 1064, 1188, 1188, 1203, 1219, 1222, 2300 und 2301



## GEMEINDE KLEINMACHNOW

### Bebauungsplan KLM-BP-002-I "Eigenherdsiedlung Mitte"

Entwurf vom 12. Dezember 2024  
(Stand: 7. Mai 2025)

Maßstab 1:500 (in Original)

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Kleinmachnow  
Adolf-Grimme-Ring 10  
14532 Kleinmachnow

**Planverfasser:**  
SPOK K Stadtplanung B. Krause In Zusammenarbeit mit  
SPOK DK Landsberger Allee 394  
SP POK 12681 Berlin  
S POK Dipl.-Ing. Gojko Skujin  
S POK Telefon: 030-97 00 23 15  
Freie Landschaftsarchitekten