

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**TEIL B (TEXT):****I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den Baugebieten WA und GE 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand oder baulichen Maßnahme gleicher Wirkung auf der hierfür festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind im denkmalgeschützten Gebäude nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.5 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*
- 1.6 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA und GE 2 ergibt sich jeweils aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, Nr. 3.2 und Nr. 3.3.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 *[Entfallen]*
- 2.4 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*
- 2.5 Im Gewerbegebiet GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.6 In den Baugebieten können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

3.1 Die Baugrenzen zwischen den Punkten T1, T2, T3, T4 und T5 und zwischen den Punkten T17, T18 und T19 können ausnahmsweise für Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Baugrenzen zwischen den Punkten T6, T7 und T8, zwischen den Punkten T9, T10, T11, T12 und T13 sowie zwischen den Punkten T14, T15 und T16 können ausnahmsweise für Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn diese nicht größer als 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Gewerbegebiet GE 2 können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser ausnahmsweise bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.3 Die Baugrenzen in den Baugebieten WA und GE 2, mit Ausnahme der Baugrenzen entlang der Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße), können ausnahmsweise durch Balkone und Prallscheiben um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Baugrenzen im WA entlang der Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße) können außer im Erdgeschoss ausnahmsweise durch verglaste Loggien, Balkone und Prallscheiben um bis zu 0,75 m überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig und Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA können innerhalb der Fläche G3 Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 *[Entfallen]*

3.7 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*

3.8 Im Gewerbegebiet GE 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

**4. Immissionsschutz**

4.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ )

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GE 2	60	45

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.2 Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgängige

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 62,0 m über NHN auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mindestens 65,0 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und höchstens 66,0 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{LR}$  von mindestens 25 dB aufweisen. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes, getroffen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA entlang des Stahnsdorfer Damms und entlang der Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die nach DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume

mit  $K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus der Nebenzeichnung 1 abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.6 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Gewerbegebiet GE 2 die zum allgemeinen Wohngebiet WA und zur Grünfläche „Privater Quartiersgarten“ ausgerichteten Außenwände als geschlossene Fassaden mit einem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB auszuführen. Von der Regelung ausgenommen sind die Außenwände von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 4.7 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA entlang der Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße) schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern nur zulässig, wenn durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Vorsatzschalen, Loggien, teilgeschlossene Balkone, Einschübe o. ä.) der Beurteilungspegel vor den offenbaren Fenstern um mindestens 1 dB reduziert wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5. Grünfestsetzungen**

- 5.1 Im privaten Quartiersgarten ist ein Gewächshaus bzw. sind mehrere Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 175 m<sup>2</sup> und bis zu einer Höhe der Oberkante von höchstens 5,0 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 15)
- 5.2 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*
- 5.3 In der Planstraße 2 (Emma-Maria-Lange-Weg) sind mindestens acht großkronige Bäume anzupflanzen. Dabei sind die in der Artenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zwischen der Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße) und der Baugrenze mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen. Dabei sind die in der Artenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P1 mindestens 8 Bäume, innerhalb der Fläche G2 mindestens 4 Bäume und innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P2 mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Dabei sind die in der Artenliste 1 bis 2 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.6 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Dabei sind die in der Artenliste 4 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.7 In den Baugebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen, für Belichtungsflächen und Terrassen, wobei der Anteil dieser Flächen im Gewerbegebiet GE 2 höchstens 30 % und im allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 50 % betragen darf. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.8 In den Baugebieten muss die Erdschicht über Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mindestens 0,80 m betragen. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.9 Im allgemeinen Wohngebiet WA und in den Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Wege oberhalb von Tiefgaragen und die Fläche G3 ausgenommen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

5.10 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*

5.11 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*

5.12 *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]*

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

6.1 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.2 Innerhalb der Fläche G2 ist eine durchgängige, mindestens 2,0 m breite Fläche mit Anschluss an die Planstraße 1 (Christa-Wolf-Straße), die Planstraße 2 (Emma-Maria-Lange-Weg) sowie an den Stahnsdorfer Damm mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.3 Die Fläche G3 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Radfahrrecht kann um die Flächen von Nebenanlagen und Platzgestaltungselementen eingeschränkt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**7. Sonstige Festsetzungen**

7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Regelungen der textlichen Festsetzung 5.3, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**8. Örtliche Bauvorschriften**

8.1 In den Baugebieten WA und GE 2 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

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

8.2 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf in den Baugebieten WA und GE 2 1,5 m – gemessen jeweils ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird. Die Festsetzung gilt nicht für die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2.

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

8.3 Terrassentrennwände sind bis zu einer Länge von max. 2,5 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird.

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

8.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow sind bei allgemeinen Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz je angefangene

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind 1 Stellplatz je Wohnung bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten. Für Nutzungen im denkmalgeschützten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind keine Stellplätze nachzuweisen.

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

- 8.5 Bei Errichtung und Änderung von Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow anzuwenden. Das allgemeine Wohngebiet WA wird dabei der Gebietskategorie A, das Gewerbegebiet GE 2 der Gebietskategorie C zugeordnet.

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

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Im gesamten Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal Nr. 31343 „Boschwerke Kleinmachnow Produktionsstandort und Arbeitslager“.
2. Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Kleinmachnow.

**III. HINWEISE**

1. Die DIN 4109, die DIN 18005 und die DIN 45691 sind beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:
  - Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung.
  - Satzung der Gemeinde Kleinmachnow zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2024 (Amtsblatt 08/2024), 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.
  - Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.09.2009 (Amtsblatt 12/2009) 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“.
3. Bodendenkmalschutz
  - Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmu-

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

seum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Landesamt zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

- Die Erlaubnis für Eingriffe im Bereich von Bodendenkmalen kann von der Denkmalschutzbehörde mit Nebenbestimmungen verbunden werden, bestimmte Teile zu erhalten oder bei einer anderen baulichen Anlage wiederzuverwenden. Weiter kann bestimmt werden, dass Maßnahmen nur nach einem von der Denkmalschutzbehörde genehmigten Konzept ausgeführt werden (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG)
- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 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 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich, die ohne Erlaubnis oder abweichend von dieser durchgeführt werden, gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

## 4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die im Kapitel 2.4.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan KLM-BP-006-e benannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

## 5. Licht

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln sind bei der Beleuchtung der Außenanlagen die im Kapitel 2.4.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan KLM-BP-006-e aufgeführten Maßnahmen zu beachten.

## 6. Kampfmittel- und Munitionsfreiheit

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung zu erbringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

7. *[Für Geltungsbereich der Planänderung nicht relevant]***IV. PFLANZENLISTE**Artenliste 1 - Großkronige Bäume

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Tilia cordata Winterlinde

Artenliste 2 - Kleinkronige Bäume

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 3 - Gehölze (Sträucher, Bodendecker)

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 4 - Fassadenbegrünung

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>
Hedera helix	Gemeiner Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*
Wisteria sinensis	Glyzine (Blauregen)

\* an Wänden ist keine Kletterhilfe erforderlich

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).