

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

- 1.1 In den Baugebieten WA, MI 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 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.5 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.6 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA, MI 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 Im Mischgebiet MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.4 Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 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)
- 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 Mischgebiet MI 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, MI und GE 2, mit Ausnahme der Baugrenzen in den Baugebieten MI und GE 2 entlang der Planstraße 1 können ausnahmsweise durch Balkone 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen unzulässig. 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)
- 3.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA können innerhalb der Fläche G3 Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.6 Im Mischgebiet MI sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Darüber hinaus können oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Garagengeschosse in sonst anders genutzte Gebäude integriert werden. 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)
- 3.7 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.8 Im Gewerbegebiet GE 2 können oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Garagengeschosse in sonst anders genutzte Gebäude integriert. 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)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****4. Immissionsschutz**

- 4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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 1	62	47
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 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 im Mischgebiet MI entlang der Planstraße 1 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

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen und Beherbergungsstätten mit einer schalldämmten 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)

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**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 In der privaten Grünfläche sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je 100 m<sup>2</sup> zwei Bäume und zehn Sträucher anzupflanzen. Dabei sind die in der Artenliste 1 bis 3 aufgeführten Arten zu verwenden. Vorhandene Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a und Abs. 6 BauGB)
- 5.3 In der Planstraße 1 sind mindestens vier und in der Planstraße 2 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 Mischgebiet MI sind zwischen der Planstraße 1 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 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 und im Mischgebiet MI 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. Dies gilt nicht für die Fläche G3. 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 Im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m<sup>2</sup> anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die in den Artenlisten 1 bis 3 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.11 Innerhalb der Fläche N1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von mindestens 1.500 m<sup>2</sup> Habitatstrukturen für die Zauneidechse sowie auf einer Fläche von mindestens 350 m<sup>2</sup> ein perennierendes Kleingewässer für Amphibien anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Kleingewässer ist mit einer Flach- und einer Tiefwasserzone (max. Wassertiefe mind. 1 m) auszustatten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.12 Die Fläche N2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufzuforsten (Erstaufforstung). Die Fläche ist als Laubmischwald mit der Hauptbaumart Eiche (z.B. Stieleiche und Traubeneiche) und den Nebenbaumarten Vogelbeere, Hainbuche oder Spitzahorn zu entwickeln. Eine spätere forstwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt von der Festsetzung unberührt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- 6.1 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger 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, die Planstraße 2 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, MI 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, GE 2 und MI 1,5 m und im Gewerbegebiet GE 1 2,0 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

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze 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 und das Mischgebiet MI werden dabei der Gebietskategorie A, die Gewerbegebiete GE 1 und 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 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Kleinmachnow. Für Teilflächen ist die Ausweisung als Schutzzone II beabsichtigt (siehe Teil A Planzeichnung).

**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 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.

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

- 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 Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe 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 Erdingriffe 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 Entdeckungsorte 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 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 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.

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

7. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A 115. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) gilt:
- In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
  - In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedarf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Von Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 115 gefährden. Anlagen der Außenwerbung, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

Die Abstände sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

**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
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 pyraster	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

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).