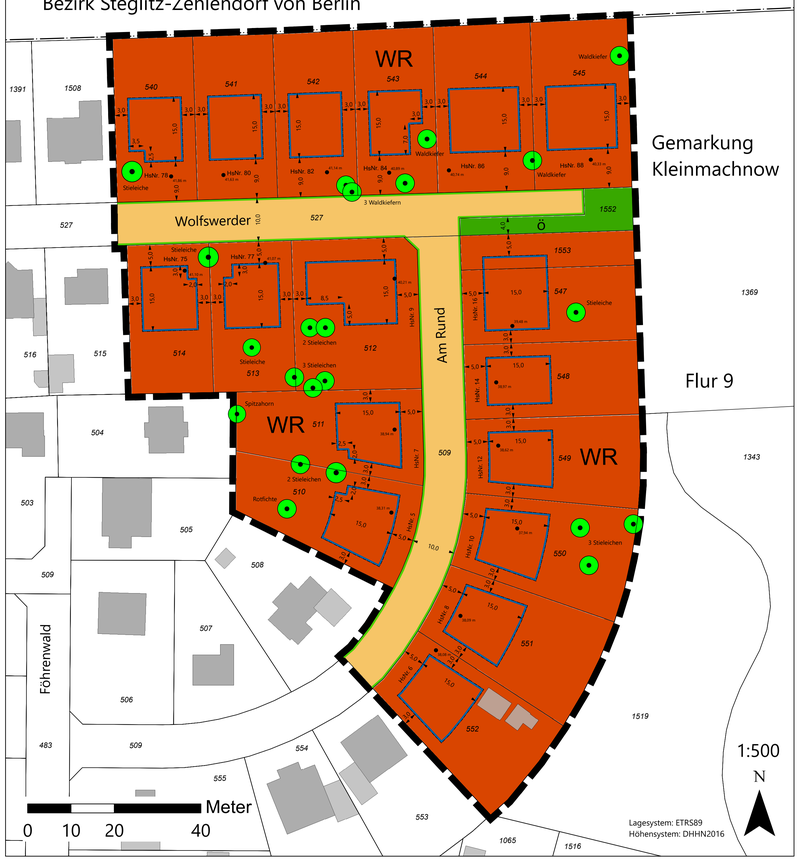
Teil A
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

z.B. ● 37,94 m — Höhenbezugspunkt, Höhe über DHHN (9 § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Ö — öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage, Eintragungen ohne Normcharakter

vorhandenes Gebäude

vorhandene Nebenanlage

Gemeindegrenze

z.B. ◄ 5,0 ► Maßangaben in Metern

z.B. HsNr. 8 Hausnummer

z.B. *551* Flurstücksnummer

Teil B
Text

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

1.2 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 1. Halbsatz BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Satz 2 und § 1 Abs. 6, 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,15. Für Baugrundstücke > 800 m² wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von 120 m² festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der auf den Baugrundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 20 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

2.3 Die auf den Baugrundstücken zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

2.4 Bauliche Anlagen mit einem Flachdach dürfen eine Oberkante Gebäude von 6,5 m nicht überschreiten. Die baulichen Anlagen mit anderen zulässigen Dachformen dürfen eine Traufhöhe von 5,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf den auf dem betreffenden Grundstück festgesetzten Höhenpunkt. Bei Teilung eines Grundstücks ist der Höhenbezugspunkt des ungeteilten Grundstücks maßgebend.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.5 In dem Baugebiet können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

3. Größe der Baugrundstücke

3.1 Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten. Davon ausgenommen ist folgendes Grundstück:

Grundstück	Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück	Größe gemäß Grundbuch
Am Rund (ohne Hausnummer)	1553	320 m²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

4.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen südlich der Straße Wolfswerder sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m vorwärts oder rückwärts zu versetzen. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei durch Garagen und überdachte Stellplätze nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.
Für die Grundstücke nördlich der Straße Wolfswerder (Flurstück 540 / Hausnummer 78, Flst. 541 / Haus-Nr. 80, Flst. 542 / Haus-Nr. 82, Flst. 543 / Haus-Nr. 84, Flst. 544 / Haus-Nr. 86 und Flst. 545 / Haus-Nr. 88) gilt: Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m vorwärts oder rückwärts zu versetzen. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei durch Garagen und überdachte Stellplätze nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

4.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt.
Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser
- wegen bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen oder
- wegen festgesetzter Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

nur möglich ist, indem an die Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

4.3 Die Errichtung von Einfriedungen, Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energien, Müllboxen und nicht überdeckten Fahrradabstellanlagen, jeweils mit nicht mehr als 1,5 m Höhe über der Geländeoberfläche, ist im Vorgartenbereich zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und zehn Sträucher anzupflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zu pflanzen.
Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit Stammumfang (StU) von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.2 Im reinen Wohngebiet (WR) und in der Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Zusammenhängende fenster- und türenlose Teilflächen von Außenwänden ab einer Größe von 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,0 m Länge aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

5.4 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 7 ° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

5.5 Ausgleichsmaßnahme
Als Ausgleich für die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein Laubbaum einheimischer Arten mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.6 Artenschutz
5.6.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)
V 1: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor Umsetzung von Baumaßnahmen bezgl. der Brutvögel die Bauzeitenregelung zu beachten. Eine Baufeldfreimachung darf nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V 2: Als Vermeidungsmaßnahme bzgl. der potenziellen Vorkommen von Fledermäusen hat vor Baumfällungen eine Kontrolle der Habitatbäume zu erfolgen. Es ist vor Baumfällungen eine Untersuchung der potenziellen Quartierstrukturen mittels Hubsteiger oder Baumkletterer und Endoskop durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V 3: Für die Grundstücke der Straße Wolfswerder (Flurstück 545 / Hausnummer 88, Flst. 1552) und der Straße Am Rund (Flurstück 1553 / ohne Hausnummer, Flst. 547 / Haus-Nr. 16, Flst. 548 / Haus-Nr. 14, Flst. 549 / Haus-Nr. 12, Flst. 550 / Haus-Nr. 10, Flst. 551 / Haus-Nr. 8, Flst. 552 / Haus-Nr. 6) gilt, dass zum Schutz von Reptilien und Amphibien als Vermeidungsmaßnahme die Errichtung eines Reptilien- und Amphibien-Schutzzaunes entlang der östlichen Grundstücksgrenze, zugleich Geltungsbereichsgrenze, erforderlich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen (A)
A1: Vogelbrutplätze in Form von Nischen und Höhlen, die beseitigt werden, sind artgerecht und an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück in einem Mindestverhältnis von 1:2 zu ersetzen.
Bei nachfolgenden Arten sind zudem die zusätzlichen Anforderungen an den Ausgleich sicherzustellen:
- Blaumeise: Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Flugöffnung von 26 mm
- Kohlmeise: Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Flugöffnung von 32 mm
- Star: Starenhöhle
- Gartenbaumläufer (Nischenbrüter): Baumläuferschalen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A2: Bei Feststellung von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen auf dem Baugrundstück sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme vor Beginn der Umsetzung der Planung zur Sicherung des Erhaltungszustands Ersatzquartiere im Verhältnis von einem verlorenen Sommer- oder Winterquartier zu zwei Ersatzquartieren zu schaffen.
Befindet sich auf dem Baugrundstück ein Baum mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, so sind die Ersatzquartiere an diesem anzubringen. Falls kein Baum mit Erhaltungsbindung auf dem Baugrundstück vorhanden ist, sind die Ersatzquartiere an einem gemäß der Gehölzschutzsatzung, in ihrer rechtswirksamen Fassung, geschützten Baum auf dem Baugrundstück anzubringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für beide vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) gilt: Maßnahmenpflichtige/r ist der/die Eingreifende. Die Geeignetheit des Ersatzes und des Anbringungsortes hat artenschutzfachlichen Kriterien zu folgen. Die Ersatz-, Nist- und Ruhestätten sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sowie bei Verlust oder Funktionslosigkeit zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dach
7.1.1 Dachform
Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Flach-, Walm-, Krüppelwalm- und symmetrische Satteldächer zulässig. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern müssen sich zwei einander gegenüberliegende traufständige Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Mansard- und Pultdächer sind unzulässig.
Die Festsetzungen zur Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7.1.2 Dachneigung
Walmdächer und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25 ° aufweisen. Satteldächer müssen eine Dachneigung an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 ° und 55 ° aufweisen.
Dies gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.1.3 Dacheindeckung
Als Material für geneigte Dachflächen gem. 7.1.2 sind Tondachziegel, Betondachsteine und Schiefereindeckung zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO.
Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.1.4 Dachüberstand
Am Ortgang ist ein Dachüberstand von maximal 0,20 m und an der Traufe von maximal 0,50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.1.5 Dachaufbauten und Gauben
Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von den Giebelwänden muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 0,50 m, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Es ist lediglich eine Reihe Dachaufbauten zulässig. Eine vertikale Staffelung ist unzulässig.
Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der seitliche Abstand der Zwerchhäuser von der jeweiligen Giebelwand des Hauptbaues muss mindestens 2,0 m betragen. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches, verläuft.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.2 Fassade
Die Oberflächen von Außenwänden sind bei baulichen Anlagen in Putz oder als Holzfassade herzustellen. Dies gilt auch für den äußeren Abschluss von Wärmedämmverbundsystemen. Dachaufbauten können auch aus Holz bestehen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.3 Anbauten
Anbauten dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Beton oder Glas hergestellt werden.
Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.4 Müllbehälterstandplätze
Standplätze für Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien der Sicht und der Sonneneinstrahlung durch Einfriedung oder intensive Eingrünung mit hochwachsenden Gehölzen wie bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen zu entziehen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.5 Einfriedungen
Straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze über dem anstehenden Boden dürfen Einfriedungen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen ab der vorderen Baugrenze eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Einfriedungen, ausgenommen Sockelmauern, sind so auszuführen, dass zwischen Erdoberfläche und der Unterkante der Einfriedung ein Mindestabstand von 0,1 m zum dauerhaften Durchgang für Kleinsäuger freigehalten wird.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

7.6 Vor- und Hausgärten
Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden. Bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten sind diese gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung), in der jeweils gültigen Fassung.

2. Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung.

3. 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.

4. Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in der jeweils gültigen Fassung.

III. HINWEISE

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste empfohlen.
Die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan als Teil der Baugenehmigungsplanung differenziert auszuarbeiten und nachzuweisen. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage eines maßstäblichen Lageplanes des Grundstückes mit Eintragung des geschützten Baumbestandes. Zu rodende Baumbestände sind zu kennzeichnen.
Bei Gehölzpflanzungen ist über den Zeitraum von 3 Jahren eine Entwicklungspflege durchzuführen.

2. Bodendenkmalschutz
Es können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfählen oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenständen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17.09.2021, Folgendes zu beachten:
• Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
• Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden).
• Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen).
• Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten.
• Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

4. Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die im Kapitel 3.2 des Umweltberichtes benannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

IV. PFLANZENLISTE

Empfohlene Baumarten für Hausgärten

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name: Gattung	Art	Sorte
Feld-Ahorn	Acer	campestre	
Fraxinifolier Burgenahorn	Acer	monspessulanum	
Spitz-Ahorn	Acer	platanoides	
Berg-Ahorn	Acer	pseudoplatanus	
Rotblühende Roskastanie	Aesculus	carnea	
Purpur-Erle	Alnus	x spaethii	
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus	betulus	'Fastigiata'
Hainbuche	Carpinus	betulus	
Essbastanie	Castanea	sativa	
Trompetenbaum	Catalpa	bignonioides	
Türkische Baumhasel	Corylus	colurna	
Hahnendorn	Crataegus	crus galli	
Pflaumen-Dorn	Crataegus	x prunifolia	
Apfel-Dorn	Crataegus	lavallei	'Carrierei'
Echter Rot-Dorn	Crataegus	laevigata	'Paul's Scarlet'
Schmalblättrige Oleaste	Elaeagnus	angustifolia	
Rotbuche	Fagus	sylvatica	
Blumen-Esche	Fraxinus	ornus	
Ginkgo	Ginkgo	biloba	
Schwarznuss	Juglans	nigra	
Walnuss	Juglans	regia	
Amberbaum	Liquidambar	styraciflua	
Apfelbeere	Malus	tschonoski	
Wild-Apfel	Malus	sylvestris	
Schwarze Maulbeere	Morus	nigra	
Hopfenbuche	Ostrya	carpinifolia	
Eisenholzbaum	Parrotia	persica	
Vogel-Kirsche/Wildkirsche	Prunus	avium	
Felsen-Kirsche, Steinweichsel	Prunus	mahaleb	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus	padus	
Kaukasische Wildbirne	Pyrus	syp. caucasica	
Scharlach-Eiche	Quercus	coccinea	
Trauben-Eiche	Quercus	petraea	
Stiel-Eiche	Quercus	robur	
Zerr-Eiche	Quercus	cerris	
Ungarische Eiche	Quercus	frainetto	
Eberesche	Sorbus	aucuparia	
Speierling	Sorbus	domestica	
Elsbeere	Sorbus	torminalis	
Winter-Linde	Tilia	cordata	
Sommer-Linde	Tilia	platyphyllos	
Krim-Linde	Tilia	x europaea	'Pallida'
Silber-Linde, Sorte 'Brabant'	Tilia	tomentosa	'Brabant'
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus	hollandica	'Lobel'

Empfohlene schmalkronige Baumarten für Hausgärten

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name: Gattung	Art	Sorte
Säulen-Ahorn	Acer	platanoides	'Columnare'
Säulen-Birke	Betula	pendula	'Fastigiata'
Rotbuche 'Dawyck Gold'	Fagus	sylvatica	'Dawyck Gold'
Schottische Säulen-Buche	Fagus	sylvatica	'Dawyck'
Säulen-Eiche	Quercus	robur	'Fastigiata'

Empfohlene Großsträucher für Hausgärten

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name: Gattung	Art	Sorte
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier	lamarckii	
Kornelkirsche	Cornus	mas	
Roter Hartriegel	Cornus	sanguinea	
Haselnuss	Corylus	avellana	
Blut-Hasel	Corylus	maxima 'Purpurea'	
Scharlach-Weißdorn	Crataegus	coccinea	
Eingriffliger 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	
Holunder, Schwarzer	Sambucus	nigra	
Eibe, Europäische	Taxus baccata		
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus	

Empfohlene Gehölze für Hecken für Hausgärten

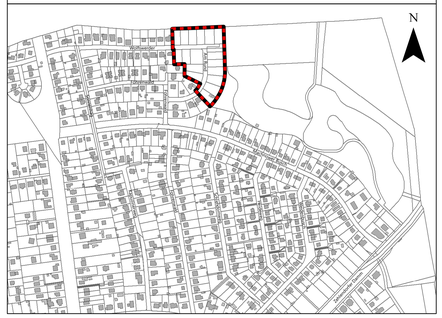
Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name: Gattung	Art	Sorte
Feldahorn	Acer	campestre	
Felsenbirne, verschiedene Arten	Amelanchier		
Apfelbeere, Schwarze Aronie	Aronia	melanocarpa	
Berberitze, Gewöhnliche	Berberis	vulgaris	
Berberitze, Großblättrige	Berberis	julianae	
Hainbuche	Carpinus	betulus	
Scheinquitte	Chaenomeles	japonica	
Kornelkirsche	Cornus	mas	
Hartriegel, Sibirischer	Cornus	alba	'Sibirica'
Weißdorn, Eingriffliger	Crataegus	monogyna	
Rotbuche	Fagus	sylvatica	'Purpurea'
Rotbuche	Fagus	sylvatica	
Sanddorn	Hippophae	rhamnoides	
Stechpalme, Europäische	Ilex	aquifolium	
Liguster, Gewöhnlicher	Ligustrum	vulgare	
Liguster, Wintergrüner	Ligustrum	vulgare	'Atrovirens'
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum	
Kirschpflaume	Prunus	cerasifera	
Schlehe	Prunus	spinosa	
Mittelmeer-Feuerdorn	Pyracantha	coccinea	
Apfelrose	Rosa	villosa	
Salweide	Salix	caprea	
Holunder, Schwarzer	Sambucus	nigra	
Spierstrauch, verschiedene Arten und Hybriden	Spiraea		
Eibe, Europäische	Taxus	baccata	
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana	

Ausschnitt Flächennutzungsplan

FNP Kleinmachnow i. d. F. der 16. Änderung vom 13.07.2017,
Integrierte Fassung mit 11. Änderung für Flächen im Bereich Verlängerung Wolfswerder - ohne Maßstab -

Übersichtsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) - ohne Maßstab -



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung 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]).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 04.11.2021 (DS-Nr. 103/21) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2022 vom 15.02.2022 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 14.02.2022 bis 14.03.2022 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2024 vom 22.01.2024 bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder" in der Fassung vom 05.02.2024, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 während folgender Zeiten

Mo. und Do.	09