

Teil B (Text)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Schule / Berufsbildungszentrum" dienen bildungsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

- Bildungseinrichtungen und Werkstätten
 - Außenlehrflächen
 - den Bildungseinrichtungen dienende ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Spielplätze, Sportanlagen, Mensen und Cafeterien sowie Versammlungs- und Veranstaltungsräume; eine Nutzung auch für außerschulische Zwecke ist zulässig
 - Empfangs- und Pfortnergebäude
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.2

Im sonstigen Sondergebiet SO-2 mit der Zweckbestimmung "Schule / Berufsbildungszentrum" sind darüber hinaus zulässig:

- Unterkünfte für Schüler, Auszubildende, Studenten und Gäste sowie Unterkünfte für die für den Schulbetrieb erforderlichen Aufsichts- und Lehrpersonen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.3

Die nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße - Landflächen - mit der Zweckbestimmung "Schule / Berufsbildungszentrum" dienen der Unterbringung von Außenlehrflächen. Zulässig sind für den Lehrbetrieb erforderliche Nebenanlagen, wie Versuchsflächen, Materiallager und vergleichbare Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe bzw. Oberkante zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO-1 und SO-2 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstrepfen, Eingangspodeste und Aufzüge zulässig.

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

3.2

In den sonstigen Sondergebieten SO - 3 und SO - 4 ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze zwischen den Buchstaben **c** und **d** um maximal 2,5 m durch unterirdische Bauteile zulässig.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Auf den Baugrundstücken 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)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5.1

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **A** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Berufsbildungszentrums, der Nutzer der Flurstücke 370 und 371 der Flur 7 (Gemarkung Kleinmachnow) und des Flurstücks 2919 der Flur 1 (Gemarkung Kleinmachnow) sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

Bei der Begründung eines Leitungsrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **A** bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

5.2

Innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche **B** ist ein Geh- und Radfahrrecht in Form eines durchgängigen maximal 3,0 m breiten Geh- und Radweges mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche im Westen und mit Anschluss an das Flurstück 415 der Flur 13 im Osten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Weiterhin ist ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu sichern.

5.3

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen **C1**, **C2**, **C3** und **C4** ist ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Immissionsschutz

6.1

Übungsflächen zum Einsatz von Motorsägen sind ausschließlich innerhalb der durch die Punkte **efghije** definierten Fläche **D** zulässig.

6.2

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu errichten oder es sind Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.

6.3

An Gebäuden westlich der Linie zwischen den Punkten **a** und **b** müssen an allen Fenstern zu Schlafräumen, die nach Norden, Süden und Westen gerichtet sind, Lüftungsanlagen eingebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Anpflanzung von Gehölzen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Einfriedung zum Stahnsdorfer Damm, hier ist ausnahmsweise auch eine geschlossene Einfriedung mit bis zu 1,2 m Höhe zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestandes zulässig. Auf die geschlossene Einfriedung zu setzende Zaunelemente müssen offen ausgeführt werden und dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; Mauerpfeiler als Teil dieser Einfriedung dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

8.2

Innerhalb der Fläche **B** der sonstigen Sondergebiete SO-2 und SO-3 sind nördlich des in Festsetzung 5.2 genannten Geh- und Radweges auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - zulässig.

8.3

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 10 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung zu gewährleisten. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Einfriedung zum Stahnsdorfer Damm.

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

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide".
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 30547 „Einzelfund Mesolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Einzelfund Neolithikum“.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:
 - Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und Stellplatzablösesatzung, in der jeweils gültigen Fassung
 - Satzung der Gemeinde Kleinmachnow zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung), in der jeweils gültigen Fassung
 - Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet 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“

III. Hinweis ohne Normcharakter

Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG] Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde 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 Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zutragen. 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 Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutete entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen, etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und Entdeckungsstätten 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 Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

IV. 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 - 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.

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

PlanZV - 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.

V. Pflanzenliste

Einzelbäume für Baumgruppen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Hecken-, Strauchpflanzungen und Kletter-/Schlinggehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare	(Klettergehölz)
Lonicera brownii	Gemeiner Liguster
'Dropmore Scarlet'	Rotes Geißblatt
Lonicera caprifolium	(Schlinggehölz)
Lonicera periclymenum	Jelängerjelieber
Lonicera xylosteum	(Schlinggehölz)
Prunus spinosa	Wald-Geißblatt
Rhamnus catharticus	(Schlinggehölz)
Rhamnus frangula	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Schlehe
Rosa rubiginosa	Purgier-Kreuzdorn
Rubus idaeus	Faulbaum
Salix caprea	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Weinrose
Viburnum opulus	Echte Himbeere
	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Gewöhnlicher Schneeball