

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 16.12.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-045 "BBZ Kleinmachnow" (DS-Nr. 180/10) beschlossen.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 12.12.2019 in öffentlicher Sitzung die Gliederung des Plangebietes KLM-BP-045 „BBZ Kleinmachnow“ in die Teilbereiche KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ und KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“ beschlossen.

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 im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. vom und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangskästen der Gemeinde vom bis sowie durch die Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden.

- Mo. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Di. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, Mi. nach vorheriger telefonischer Anmeldung unter Tel. 033203/877-2051: 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, Do. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr und Fr. 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 14.00 Uhr

im Fachbereich Bauen/Wohnen des Gemeindeamtes Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 2. Obergeschoss (Galerie), 14532 Kleinmachnow.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Potsdam, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. vom bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den

Der Bürgermeister Siegel

Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

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.

Teil A (Planzeichnung)



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung: z.B. SO-1, Schule / Berufsbildungszentrum
Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35, z.B. OK 53,0

- z.B. FH 53,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Traufhöhe (TH) in Meter über NHN im DHHN2016
Bauweise: offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Buchstaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

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 Zugangstreppen, Eingangspodeste und Aufzüge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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.

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.

6. Immissionsschutz

6.1 Übungsflächen zum Einsatz von Motorsägen sind ausschließlich innerhalb der durch die Punkte e)h)g) definierten Fläche D zulässig.

7. Anpflanzung von Gehölzen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (SIU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Einfriednungen 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 Grundstücks Einfriednungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler.

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.

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)

6.2 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 vorzuziehen.

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)

7.2 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 Einfriednungen bis zu einer Höhe von 3,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - zulässig.

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 Einfriednungen 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 Einfriednungen für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 10 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterseite der Einfriednung zu gewährleisten. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Einfriednung zum Stehnsdorfer 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 Stellplatzablossetzung, in der jeweils gültigen Fassung

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).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutete entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfüllungen, etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

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).

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. 16) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenerverordnung 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

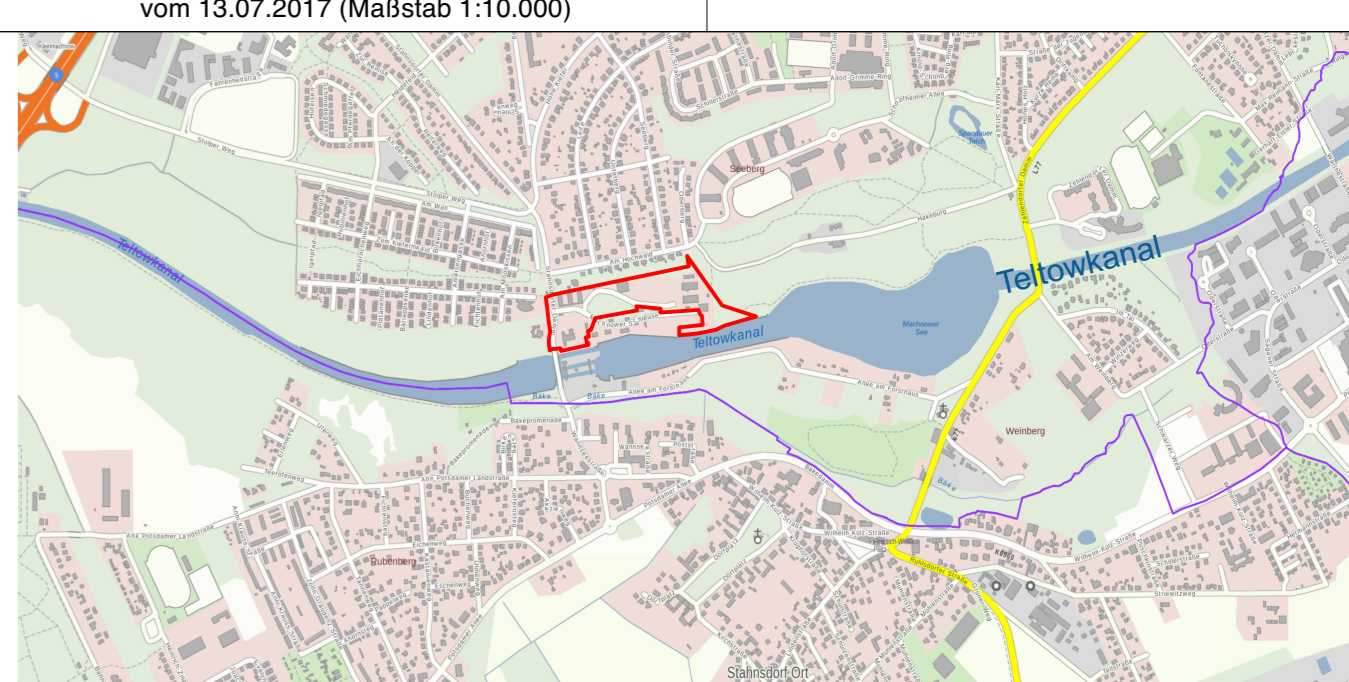
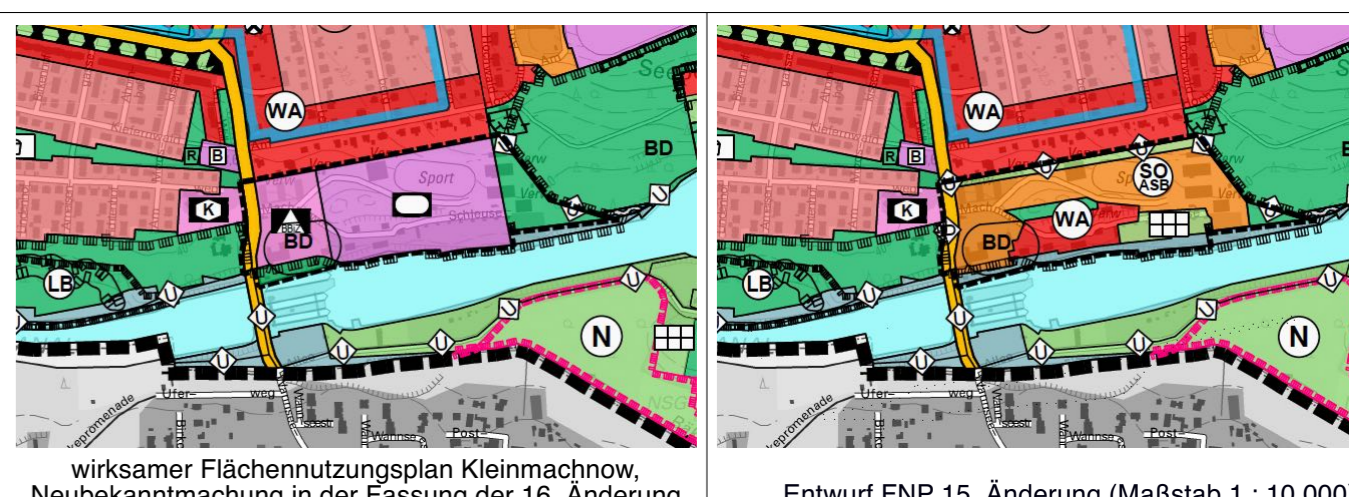
Einzelbäume für Baumgruppen

- Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Acer rubrum, Atrius glutinosa, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Juglans regia, Pinus sylvestris, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus intermedia, Sorbus torminalis, Taxus baccata, Tilia cordata, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor

Hecken-, Strauchpflanzungen und Kletter-/Schlinggehölze

- Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eonymus europaeus, Hedera helix, Ligustrum vulgare, Lonicera brownii 'Droppmore Scarlet', Lonicera caprifolium, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus

FNP-Ausschnitt / Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-045-b "Berufsbildungszentrum"

Fassung vom 17. Oktober 2024 (Stand 16. Dezember 2024)

Planungsträger: Gemeinde Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Beauftragter: SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH, Maßenstraße 9, 10777 Berlin

ENTWURF ! noch nicht rechtsverbindlich