

– KLM-B-Plan 044 – Gartensiedlung Süd-Ost

Teil B - Textliche Festsetzungen**A. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT****TF 1 ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
FÜR DAS SONDERGEBIET „WOCHENENDHAUSGEBIET“**

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dient der gemeindenahen Erholung ohne qualifizierte Erschließung. In Bestandsgebäuden kann nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse ausnahmsweise auch das dauernde Wohnen zugelassen werden.

Sondergebiet Wochenendhausgebiet**1.1 Regelmäßig zulässig sind:**

Wochenendhäuser mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 30 m² und einer Geschossfläche (GF) von ebenfalls höchstens 30 m².

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2 Ausnahmsweise können auf geeignetem Baugrund und bei Nachweis ausreichender Entwässerung zugelassen werden:

Wochenendhäuser mit höchstens 60 m² Grundfläche (GR) und höchstens 60 m² Geschossfläche (GF).

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.3 Auf den Grundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11:

Lfd. Nr.	Flur 11 Flurstück/-e	Straße/ Hausnummer	Grundstücks- größe in m ²
1	387	Brunnenweg 1	637
2	385	Brunnenweg 5	736
3	364	Brunnenweg 18	765
4	377/451/453	Brunnenweg 19	723
5	366/367	Brunnenweg 22	807
6	354/355	Ringweg 3	725
7	343	Ringweg 15	741
8	332	Ringweg 16	841
9	337	Ringweg 26	930
10	300/451/453	Ringweg 26 a	1.035
11	399	Ringweg 33	770
12	405	Kanalweg 1	667

Lfd. Nr.	Flur 11 Flurstück/-e	Straße/ Hausnummer	Grundstücks- größe in m ²
13	409	Kanalweg 2	724
14	414	Kanalweg 5	828
15	413	Kurzer Weg 1	858

ist ausnahmsweise das dauernde Wohnen zulässig; für Grundstücke $\leq 800 \text{ m}^2$ beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,13. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von 105 m^2 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden.

Stellplätze

1.4 Private Stellplätze sind nur auf den Baugrundstücken zulässig. Nur auf den in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Baugrundstücken sind auch überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

Unterkellerungen

1.5 Unterkellerungen sind unzulässig.

Terrassen

1.6 Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m^2 kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Mobilfunkanlagen

1.7 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen im festgesetzten Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO_{Woch}) und die Erteilung von Ausnahmen wird ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage: § 10 BauNVO 1990 (Art der Nutzung), §§ 16 ff. BauNVO 1990 (Maß der baulichen Nutzung), § 12 Abs. 6 BauNVO 1990 (Stellplätze und Garagen), § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO 1990 (Unterkellerung), § 16 Abs. 6 BauNVO (Terrassen), § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1990 (Mobilfunkanlagen))

TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe baulicher Anlagen

2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab dem in der Tabelle C-Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:

Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem vorhandenen Vollgeschoss: 4,80 m.

Bei Gebäuden mit mehr als einem vorhandenen Vollgeschoss: 8,30 m.

2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

TF 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Bauweise

3.1 Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.

Nebenanlagen

- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf den in Textlicher Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 (TF 3.1); § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 (TF 3.2))

TF 4 MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Versiegelung von Flächen

- 4.1 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.

Oberflächenwasser

- 4.2 Das Oberflächenwasser im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist in den Gräben des Entwässerungssystems, das in Teil A – Planzeichnung dargestellt ist, oder in Drainagerohren zu sammeln und in den Teltowkanal abzuleiten, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden kann.

Schmutzwasserbeseitigung

- 4.3 Ist eine öffentliche Einrichtung der Schmutzwasserbeseitigung nicht hergestellt, so ist die Ableitung von Abwasser - mit Ausnahme von Niederschlagswasser - nur mittels abflussloser Sammelgruben zulässig.

Pflanzvorschriften

- 4.4 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Dabei wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. 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.
- 4.5.1 Auf den nicht in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Baugrundstücken, welche ≤ 750 m² sind, müssen auf 70 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.
- 4.5.2 Auf den nicht in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Baugrundstücken, welche > 750 m² und ≤ 1.000 m² sind, müssen auf 80 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.
- 4.5.3 Auf den nicht in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Baugrundstücken, welche > 1.000 m² sind, müssen auf 85 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.
- 4.5.4 Auf den in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken, welche ≤ 750 m² sind, müssen auf 60 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.

- 4.5.5 Auf den in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken, welche > 750 m² und ≤ 1.000 m² sind, müssen auf 65 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.
- 4.5.6 Auf den in der Textlichen Festsetzung 1.3 bezeichneten Grundstücken, welche > 1.000 m² sind, müssen auf 70 % der Fläche des Grundstückes Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgenommen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (TF 4.1- 4.3), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (TF 4.4 – 4.5.6))

TF 5 FLÄCHEN ZUR BESEITIGUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Entlang des in Teil A – Planzeichnung dargestellten Verlaufs des Entwässerungssystems sind zur Wiederherstellung der Oberflächenwasserableitung in der Gartensiedlung Abgrabungen bis zu 1,0 m Tiefe und bis zu 1,5 m Breite und deren Befestigung zulässig.

Ausnahmsweise kann die Entwässerung durch das Einbringen von Drainagerohren zugelassen werden, sofern deren Eignung zur Entwässerung im System nachgewiesen wird. Unter Straßenverkehrsflächen sind Verrohrungen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 6 MINDESTGRÖSZE DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKE

Wochenendhäuser dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die eine Mindestgröße von 600 m² haben.

Davon ausgenommen sind die folgenden Grundstücke, für die abweichend als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird:

Lfd. Nr.	Flur 11 Flurstück/-e	Straße/ Hausnummer	Mindestgrundstücksgröße in m ²
1	406	Kanalweg 3	549
2	327	Ringweg 6	410
3	338	Ringweg 25	568
4	401/1	Ringweg 29	369
5	401/2	Ringweg 29 a	364

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

TF 7 STRASZENVERKEHRSFLÄCHEN

- 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 7.2 Innerhalb der mittels der violetten Linie zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, A abgegrenzten Fläche ist mit Anschluss an die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Verlängerung Erlenweg) eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge zulässig. Die Fläche darf für diesen Zweck befestigt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (TF 7.1); § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (TF 7.2))

TF 8 GEH-, FAHR-UND LEITUNGSRECHTE

- 8.1 Die Flächen zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, A und G, H, K, L, M, N, O, B, A, G sind mit einem Geh- und Fahrrecht für Benutzer und Besucher der Grundstücke Flur 11, Flurstücke 290 (Erlenweg 89), 298 (Erlenweg 91), 454 (Erlenweg 93) und 452 (Erlenweg 95) zu belasten.
- 8.2 Die Fläche zwischen den Punkten G, H, K, L, M, N, O, B, A, G ist mit einem Leitungsrecht für die Gemeinde und die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

TF 9 EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
- 9.2 Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und wegeseitig 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Straßen- oder Wegeflächen grenzen, darf die Höhe aller straßen- und wegeseitigen Einfriedungen 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
- 9.3 Seitlich ab der vorderen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
- 9.4 Sichtschutzanlagen auf den Grundstücken sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen bis zu 3,0 m Länge und 2,20 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

C. GRUNDSTÜCKSLISTE mit Höhenbezugspunkten und Kenntlichmachung von Wohnberechtigung

1 Adresse	2 Größe (in m ²) ¹	3 Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	4 Dauerwohnen ²
Brunnenweg 1	637	33,55	X
Brunnenweg 2	801	33,53	
Brunnenweg 3	727	33,40	
Brunnenweg 4	718	33,41	
Brunnenweg 5	736	33,32	X
Brunnenweg 6	751	33,31	
Brunnenweg 7	725	33,25	
Brunnenweg 8	773	33,10	
Brunnenweg 9	703	33,20	
Brunnenweg 10	771	33,41	
Brunnenweg 11	713	33,32	
Brunnenweg 12	791	33,34	
Brunnenweg 13	693	33,53	
Brunnenweg 14	777	33,44	
Brunnenweg 15	692	33,57	
Brunnenweg 16	757	33,04	
Brunnenweg 17	713	33,73	
Brunnenweg 18	765	33,94	X
Brunnenweg 19	723	34,23	X
Brunnenweg 20	742	34,46	
Brunnenweg 21	762	34,83	
Brunnenweg 22	807	36,64	X
Brunnenweg 24	647	36,16	
Erlenweg 83	750	38,13	
Erlenweg 85	792	38,09	
Erlenweg 87	792	37,53	
Erlenweg 89	1.000	36,89	
Erlenweg 91	755	36,95	
Erlenweg, Flurstück 454	699	36,90	
Erlenweg, Flurstück 452	827	36,61	
Kanalweg 1	667	34,57	X
Kanalweg 2	724	34,81	X
Kanalweg 3	549	33,55	
Kanalweg 4	781	33,31	
Kanalweg 5	828	34,10	X
Kanalweg 6	641	35,65	
Kurzer Weg 1	858	35,75	X
Kurzer Weg 2	716	35,62	
Kurzer Weg 3	810	35,74	
Ringweg 1	1.737	34,03	
Ringweg 2	622	33,63	
Ringweg 3	725	33,92	X
Ringweg 4	931	34,85	
Ringweg 5	761	34,94	
Ringweg 6	410	35,09	
Ringweg 7	1.234	34,31	
Ringweg 8	780	34,77	
Ringweg 9	1.064	33,68	
Ringweg 10	858	34,51	
Ringweg 11	751	33,72	
Ringweg 12	757	34,24	
Ringweg 13	737	33,60	

¹ Grundstücke unterhalb der Mindestgröße von 600 m² sind durch Fettdruck hervorgehoben.

² **Hinweis:** In Spalte 4 „Dauerwohnen“ sind diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, für die nach den der Gemeindeverwaltung vorliegenden Akten und Unterlagen dauerhaftes Wohnen als genehmigt gelten kann (x).

1	2	3	4
Adresse	Größe (in m ²) ¹	Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	Dauerwohnen ²
Ringweg 14	847	34,14	
Ringweg 15	741	34,00	X
Ringweg 16	841	34,22	X
Ringweg 17	753	34,27	
Ringweg 18	776	34,60	
Ringweg 19	780	34,82	
Ringweg 20	734	34,95	
Ringweg 21	963	35,01	
Ringweg 22	669	35,30	
Ringweg 23	769	35,61	
Ringweg 24	831	35,85	
Ringweg 25	568	34,90	
Ringweg 26	930	35,41	X
Ringweg 26a	1.035	36,52	X
Ringweg 27	981	35,74	
Ringweg 29	369	35,14	
Ringweg 29a	364	35,17	
Ringweg 30	879	35,23	
Ringweg 31	743	33,33	
Ringweg 32/34	1.480	33,66	
Ringweg 33	770	33,42	X
Ringweg 35	917	33,47	
Ringweg 36	821	33,21	
Ringweg 37	847	33,52	
Ringweg 38	840	34,13	
Ringweg 39	807	33,36	
Ringweg 40	962	33,60	
Ringweg 41	1.023	33,31	

D. PFLANZLISTE BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

E. HINWEISE

- 0.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
- 0.2 Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl. I Nr. 9, S. 215 ff. in der jeweils geltenden Fassung) bestehen folgende Verpflichtungen:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen 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 Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung,
2. Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007) in der jeweils gültigen Fassung,
3. Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003) in der jeweils gültigen Fassung,
4. 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.

G. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S.1057, 1063).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33]).