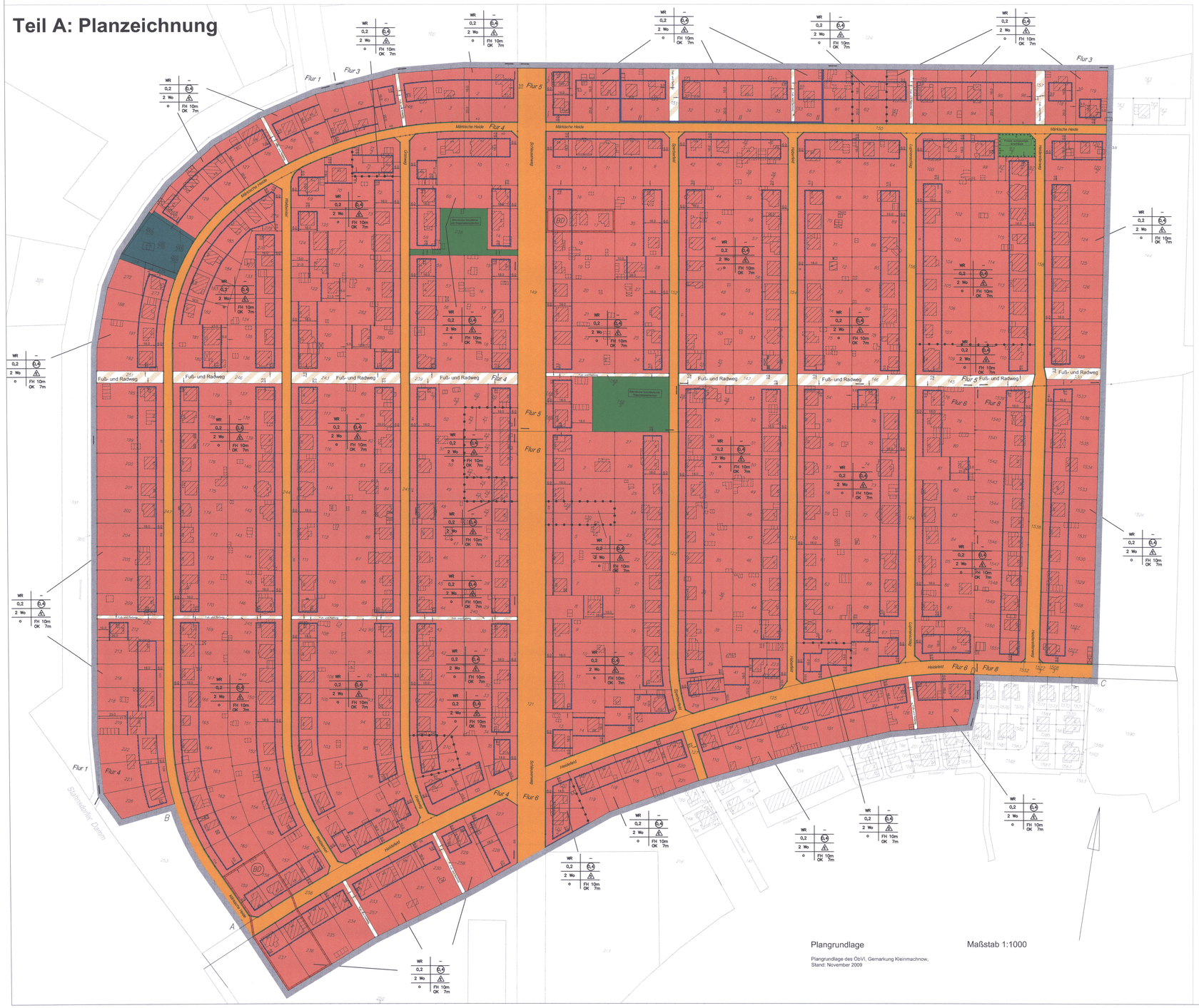
Bebauungsplan KLM-BP- 009-2 "Märkische Heide / Heidefeld"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Zulassung von Mobilunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

2.1 Für Baugrundstücke > 1.000 m² wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

2.2 Bauliche Anlagen mit einem Flachdach dürfen eine Oberkante Gebäude von 7,0 m nicht überschreiten.

2.3 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude zulässig.

2.4 Die als Höchstmaß festgesetzten First- und maximalen Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

3. Größe der Baugrundstücke

Größe der Baugrundstücke

3.1 Die Größe der Baugrundstücke darf für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) zulässt, 600 m² nicht unterschreiten; ausnahmsweise dürfen folgende Baugrundstücke folgende Mindestgrößen aufweisen:

Flur	Flurstück	Straße / Hausnummer	Mindestgröße / m²
4	20/1	Schleusenweg 55	501
	276	Waldwinkel 1	500
	277	Waldwinkel 1A	501
	278	Märkische Heide 62	488
	279	Märkische Heide 60	656
5	1/1	Märkische Heide 39a	505
	1/2	Märkische Heide 39b	505
	97/1 und 97/2	Märkische Heide 6a	500
		zusammen	626
6	28/1	Sperberfeld 18	460
	218	Heidefeld 23	510
	219	Heidefeld 21	509
	222	Heidefeld 17	601
	223	Heidefeld 15	727
8	1537	Heidereiterweg 18	797
	1543	Heidereiterweg 25	760
	1544	Heidereiterweg 27	762
	1545	Heidereiterweg 29	756
	1546	Heidereiterweg 31	750
	1547	Heidereiterweg 33	743
	1548	Heidereiterweg 35	782

3.2 Für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Doppelhäusern (D) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Doppelhaushälfte 450 m².

3.3 Für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Hausgruppen (H) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m².

4. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Dächer

4.1 Im Plangebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Mansarddächer sind gemäß TF 4.2 nur ausnahmsweise zulässig.
Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

4.2 Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

4.3 Die Dachneigung von Sattel-, Zelt- und Walmdächern muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 und 55 Grad liegen.

4.4 Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

4.5 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

4.6 Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.

4.7 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

4.8 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,30 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserbecken) sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.

4.9 Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten. Durchlässe wie Tore und Türen sind an den waldseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke (angrenzend an den Bannwald) unzulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

5.1 Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich bis zur festgesetzten Bauliefe zulässig.

Garagen und Nebenanlagen

5.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnen – sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 0,5 m nach vorne/in oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 1,0 m überschritten werden.

5.3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 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 nur dann zulässig ist, wenn auf dem Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese 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.

Nebenanlagen

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Neupflanzungen

6.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen 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.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Aufhebung von Festsetzungen

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus sylvestris	Waldkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 19. Dezember 2008 (GVBl. I S. 367).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gehölzschutz

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und ihre Ablösung

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasser und Versickerungspflicht

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzungen des WAZV „Der Teltow"

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow". Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow".

Hinweise ohne Normcharakter

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei geschützte Bodendenkmale (Bodendenkmale Nr. 30546 und Nr. 30558 der Denkmalliste des Landes Brandenburg, mittelalterliche Produktionsstätten zur Teererzeugung). Bodendenkmal Nr. 30546 umfasst das Grundstück Schleusenweg 42. Bodendenkmal Nr. 30558 umfasst die Grundstücke Heidefeld 47 bis 50.

Trinkwasserschutzgebiet Kleinmachnow

Die Grundstücke Märkische Heide 21 bis 33 (ungerade) liegen innerhalb der Schutzzone II. Das übrige Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III. Die Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow sind in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 05.01.2004 (GVBl. II/04, S. 34) textlich sowie in der Karte gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung zeichnerisch abgegrenzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 06.09.2007 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009 „Siedlung Am Seeberg Teil II und Teil III (Märkische Heide - Heidefeld)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2007 vom 15.10.2007 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 15.10.2007 bis 02.11.2007 bekannt gemacht worden.

Kleinmachnow, den 24.03.2010

Der Bürgermeister

Auslegung

Das Bebauungsplan-Vorfahren wird gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Kleinmachnow vom 14.05.2009 unter der Bezeichnung KLM-BP-009-2 „Märkische Heide / Heidefeld" weitergeführt. Dieser Beschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2009 vom 10.07.2009 bekannt gemacht worden.

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. 10/2009 vom 10.07.2009 und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 17.07.2009 bis 31.08.2009 bekannt gemacht worden.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2009, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und den textlichen Festsetzungen – Teil B – sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich 31.08.2009 während folgender Zeiten:

Mo., Mi. und Do. 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr,
Di 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr und
Fr. 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

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

Kleinmachnow, den 24.03.2010

Der Bürgermeister

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und den textlichen Festsetzungen – Teil B – am 10.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kleinmachnow, den 24.02.2010

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide / Heidefeld", bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und den textlichen Festsetzungen – Teil B – wird hiermit ausgefertigt.

Kleinmachnow, den 24.02.2010

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, den 24.03.2010

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststeden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2010 vom 26.02.2010 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214/1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 26.02.2010 unter Verletzung von Formvorschriften öffentlich bekannt gemacht. Aus diesem Grund ist der Beschluss im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 03 /2010 vom 31.03.2010 erneut bekannt gemacht worden.
In der erneuten Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214/1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung rückwirkend zum 26.02.2010 in Kraft getreten.

Kleinmachnow, den 13.04.2010

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO) — WR
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — 2 Wo
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) — 0,2
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) — 0,4
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe über OK vorhandenes Gelände / Oberkante Gebäude über OK vorhandenes Gelände — FH 10,0 m OK 7,0 m

Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO) — o
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO) — E
- Nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO) — D
- Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO) — H
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) — Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Regenwasserbecken
- Private waldgeprägte Grünfläche

Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Wald
  - Zweckbestimmung: Spielplatz

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB / § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

- Wasserschutzzone II

Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmale -

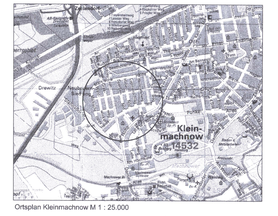
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Eintragungen in der Plangrundlage

- Flur — z.B. Flur 3
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer — z.B. 165
- Vorhandener Gebäudebestand

Auszug Flächennutzungsplan Kleinmachnow 30. Oktober 2008 (unmaßstäblich)



Ortsplan Kleinmachnow M 1 : 25.000

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-009-2 "Märkische Heide / Heidefeld"

Stand: 10. Dezember 2009 (Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Bearbeitung: Margret Hollinger, Büro für Stadtplanung, Friedbergstr. 11, 14057 Berlin