

Insgesamt bleibt mit dieser beantragten Änderung des B-Planes die nach der bisherigen Festsetzung gewollte städtebauliche Struktur im Meiereifeld unverändert.

Mit diesem Vorschlag wird auch eine bessere Lösung für die Stellplätze der Kapelle ermöglicht. Dieser nimmt Rücksicht auf die Linde mit Erhaltungsverpflichtung auf dem Grundstück der Kapelle. Die neu anzulegenden Stellplätze werden mit Baumpflanzungen gegliedert. Die Fahrflächen sollen mit überfahrbarem Rasengitter aus Kunststoff ausgebildet werden. Diese erlauben einen dichten überfahrbaren Rasenbewuchs und erhalten den grünen Charakter des Blockinnenbereiches.

Durch die Variabilität der Grundrisslösungen im Dachgeschoss zur Anpassung an verschiedene Lebenssituationen werden nach der Stellplatzzusage 9 statt evtl. nur 8 PKW-Stellplätze im Vergleich zu einer anderen Wohnungsaufteilung notwendig.

Mit der Nutzung einer gemeinsamen Zufahrt wird die beantragte Erweiterung der Nutzungsflächen für Nebenanlagen so gering wie möglich gehalten.

In der Anlage liegen bei:

- Lageplan mit gemeinsamer Zufahrt und PKW-Stellplatzlösung für die Grundstücke Meiereifeld 35 und 35 a.
- Grundrisse Vorentwurf.
- Nutzungsberechnungen für die Einzelgrundstücke und in der Gesamtbetrachtung für beide Grundstücke.
- Flächenangaben aus Fortführungsmitteilung vom 04.06.2013.
- Lageplan (verkleinert) aus dem Bauantrag Meiereifeld 35 a aus April 2010.

Wir bitten Sie, diesen Antrag der bereits verabschiedeten 2. Änderung zum Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ anzuhängen. Sie unterstützen damit langfristig eine private Initiative zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Kleinmachnow.

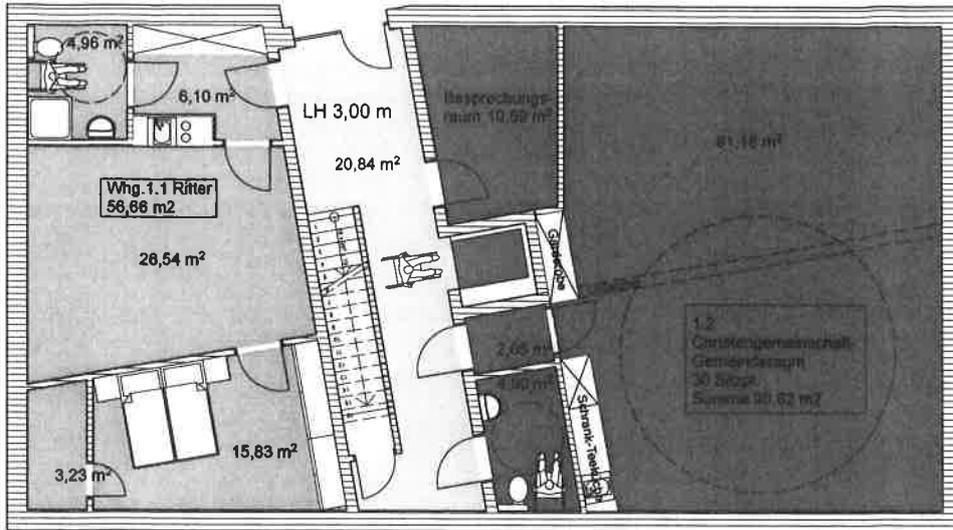
Eine anteilige Kostenbeteiligung dieses Verfahrens sollte zeitnah abgestimmt werden. Desgleichen ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Kleinmachnow zur begleitenden gegenseitigen rechtlichen Absicherung.

Die gegenseitige Eintragung von Rechten und Pflichten zw. den Grundstücksnutzern Meiereifeld 35 und 35 a wird rechtzeitig gesichert.

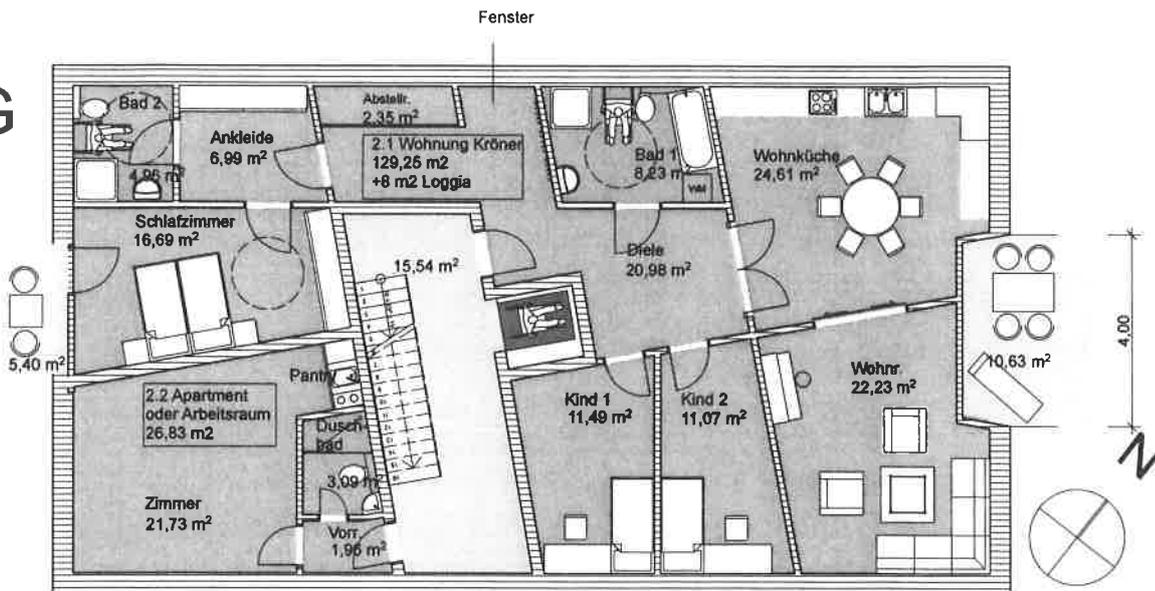
Freundliche Grüße



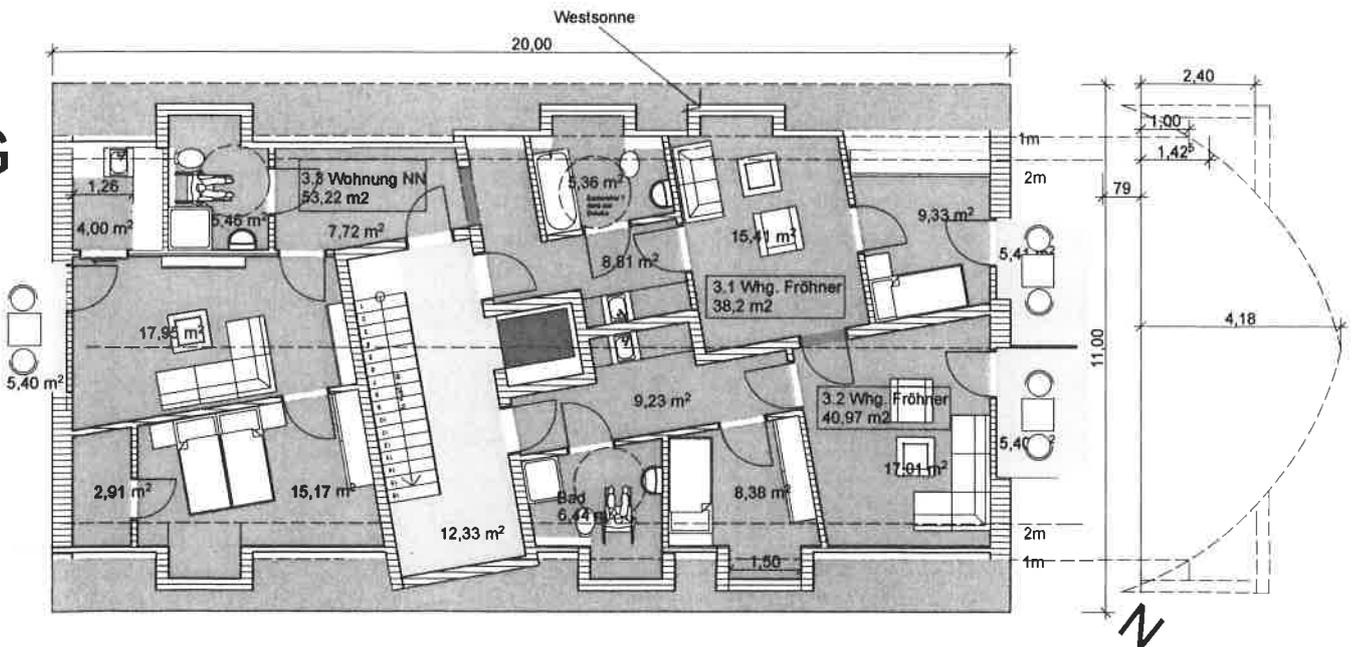
EG



OG



DG



Gemeinschafts-Projekt Meiereifeld 35 in Kleinmachnow
 Bauherr: Grundstücksgesellschaft Meiereifeld 35 GbR
 Planverfasser: Dipl.-Ing. Architekt BDA Christian Michael Küssner
 Kleinmachnow 14. Jan. 2014

Anlage zum Antrag vom 16.01.2014

Nutzungsberechnungen

Verfahren 2. Änderung zum Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

Auf dem Grundstück Meiereifeld 35 und 35 a ist im Jahr 2011 eine Kapelle der Christengemeinschaft errichtet worden. Nach dem Auszug des Industriemuseums im Juni 2012 ist der alte Gebäudebestand abgerissen worden. Das Grundstück ist in zwei Flurstücke zerlegt worden. Die Grundstückseigentümer sind getrennte Rechtsträger. Es existieren 2 Buchgrundstücke für:

Grundstück Meiereifeld 35

Flur 12, Flurstück 2233

Nutzung Wohnbaufläche, unbebaut

amtl. Größe: 1.188 m²

Grundstück Meiereifeld 35 a

Flur 12, Flurstück 2232

Nutzung religiöse Einrichtung

amtl. Größe: 772 m²

Bauantrag im April 2010

Baugenehmigung vom 11.11.2010

bebaut: mit Kapelle

**Bauvorhaben: Neubau von 6 Eigentumswohnungen für ein soziales Gemeinschaftsprojekt
und einem Gemeinderaum für die Christengemeinschaft KdÖR
auf dem Grundstück Meiereifeld 35**

Nutzungsberechnung für Grundstück Meiereifeld 35 / Wohnbaufläche:

Nutzungsflächen für bauliche Anlagen (Haupt-GR):

geplante Gebäudeabmessungen: $11,00 \text{ m}^2 * 20,00 \text{ m}^2 = 220,00 \text{ m}^2$
zulässige max. GR = 200 m² lt. gültigem B-Plan
jedoch 1.188 m² Grundstück * 0,2 GRZ = 237,60 m²

deshalb Antrag auf Erweiterung der max. zulässigen Nutzungsflächen für bauliche Anlagen von 200 m² auf 220 m² für das Gebäude und 17,60 m² für Terrassen

Rest aus Haupt-GR: $237,60 \text{ m}^2 - 220,00 \text{ m}^2$ für Terrasse = 17,60 m²

Nutzungsflächen Nebenanlagen (Neben-GR):

aus 7 Nutzungseinheiten sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow 9 Stellplätze nachzuweisen:

Gemeinderaum Christengemeinschaft für 30 Personen	= 2 PKW-Stellplätze
EG 1 Wohnung mit ca. 56,00 m ²	= 1 PKW-Stellplatz
OG 2 Wohnungen mit ca. 100,00 + 65,00 m ²	= 3 PKW-Stellplätze
OG 3 Wohnungen mit ca. 40,00 + 43,30 + 55,80 m ²	= 3 PKW-Stellplätze
Summe:	= 9 PKW-Stellplätze
zulässige max. Neben-GR = 50 % von 237,60 m ²	= 118,80 m ²
9 Stellplätze mit "Überhang" $9 * 2,50 * 4,50$	= 101,25 m ²
zuzüglich Zufahrt	=> Flächenbedarf zu groß

Vorschlag:

Nutzung einer gemeinsamen Zufahrt und Betrachtung der Nutzungsflächen für bauliche Anlagen und Nutzungsflächen für Nebenanlagen auf das Gesamtgrundstück (beide Flurstücke amtl. Größe = 1.960 m²).
Sicherung der gegenseitigen Rechte und Pflichten über Grunddienstbarkeiten.

Nutzungsberechnung für Grundstück Meiereifeld 35 a / Kapelle:

Nutzungsflächen für bauliche Anlagen (Haupt-GR):

Kapelle ist: 142 m²
zulässige max. GR = 200 m²
jedoch 772 m² Grundstück * 0,2 GRZ = 154,40 m²

Nutzungsflächen Nebenanlagen (Neben-GR):

zulässige max. Neben-GR = 50 % von 154,40 m² = 77,20 m²
Rest aus Haupt-GR: 154,40 m² – 142,00 m² = 12,40 m²
Summe max. mögl. Neben-GR: = 89,60 m²

Stellplätze lt. Baugenehmigung:

4 Stellplätze mit "Überhang" 4 * 2,50 * 4,50 = 45,00 m²
1 Behindertenparkplatz mit "Überhang" 1 * 3,50 * 4,50 = 15,80 m²
Zufahrt 10,25 * 2,80 m = 28,70 m²
Summe: = 89,50 m²

Nutzungsberechnung für Grundstück Meiereifeld 35 / Wohnbaufläche und Meiereifeld 35 a / Kapelle:

Nutzungsflächen für bauliche Anlagen (Haupt-GR):

1.960 m² Grundstück * 0,2 GRZ = 392,00 m²
Kapelle, ist: = 142,00 m²
Wohngebäude, geplant: = 220,00 m²
Terrasse, geplant: = 17,60 m²
Summe Haupt-GR: = 379,60 m² < 392,00 m² => zulässig

Nutzungsflächen Nebenanlagen (Neben-GR):

zulässige max. Neben-GR = 50 % von 392,00 m² = 196,00 m²
Rest aus Haupt-GR: 392,00 m² – 379,60 m² = 12,40 m²
Summe max. mögl. Neben-GR: = 208,40 m²

Stellplätze und Zufahrt gem. anl. Vorschlag:

10 Stellplätze mit "Überhang" 10 * 2,50 * 4,50 = 112,25 m²
3 Stellplätze als Längsparker 3 * 2,00 * 5,75 = 34,50 m²
1 Behindertenparkplatz mit "Überhang" 1 * 3,00 * 4,50 = 13,50 m²
Zufahrt und Fahrgasse gesamt: = 207,00 m²
Summe: = 367,25 m²
Summe max. mögl. Neben-GR, s.o.: = 208,40 m²

Differenz / Überschreitung: = 158,85 m²
entspricht ca. 76 % von 208,40 m²

aufgestellt:
Kleinmachnow, den 16.01.2014

TILIA-Innovation GmbH



		Fortführungsmitteilung	
		Erstellt am	04.06.2013
		Fortführungsnachweis	201300014
		Fortführungsfallnummer	1
Gemeinde	Kleinmachnow	Seite	1 von 1

**Zerlegung oder Sonderung
Veränderung der Angaben zum Objektartenbereich 'Tatsächlichen Nutzung'
Berichtigung der Flächenangabe**

Vor der Fortführung		Nach der Fortführung	
Gemarkung	Kleinmachnow	Gemarkung	Kleinmachnow
Flur	12	Flur	12
Flurstück	496	Flurstück	2232
Amtliche Fläche	1 965 m ²	Lage	Meiereifeld 35 A
		Nutzung	Religiöse Einrichtung
		Amtliche Fläche	772 m ²
		Gemarkung	Kleinmachnow
		Flur	12
		Flurstück	2233
		Lage	Meiereifeld 35
		Nutzung	Wohnbaufläche
		Amtliche Fläche	1 188 m ²
Amtliche Fläche (gesamt)	1 965 m ²	Amtliche Fläche (gesamt)	1 960 m ²

Offenlich besetzter Vermessungspunkt
 Dipl.-Ing. Gunter Rodemerk
 Höhenmaßstab: 1:200
 Maßstab: 1:200
 Lagebezug: ETRS89
 Höhenbezug: DHHN 92

Offenlich besetzter Vermessungspunkt
 Höhenmaßstab: 1:200
 Maßstab: 1:200
 Lagebezug: ETRS89
 Höhenbezug: DHHN 92

Kleinmachnow, Meiereifeld 35A

Teilflächen: 12, 48E, 1885, 9372 (I), Scheinell, Gerl, Dietrich

Legende:
 Topogr. Begrenzung
 Zaun
 Mauer
 Nutzungsgrenze
 Böschung
 Humiditätsgrenze
 Flurgrenze
 Grenze des Baugrunderbods

• Höhenmaße mit Höhe
 • Laubbaum mit Kronenumfang
 • Nadelbaum - alle geschutzt
 • gem. Bsp. Baum-Schw
 • -C, Gebüsch
 • 3x3 Gemessene Höhe
 • 5.6 Grenzlinie
 • 123 Flurstücksnummer

• Schenkelpfeile
 • Schenkelpfeile (rund, eckig)
 • Umrissplan
 • Oberflächengrenze
 • Einlauf
 • Latente
 • Horst
 • Kabelkasten

Vorhandene bauliche Anlagen

Gebäude mit Dach
 mit u. ohne
 offene Gebäude
 überbaut
 befestigte Fläche
 befestigt
 Offener Vertikalschlitz

Bestandteile der vorhandenen Gebäude

Bauart der Außenmauer:
 m. Messgr / Ziegel
 m. Metall
 v. verbleibend
 Dachform / Beschichtung:
 Sa. Sammelblech
 Fl. Flachdach
 Pu. Putzblech
 Wa. Wellblech
 Ke. Krüppelwalmdach
 Ma. Mansardendach
 Mi. Mispardach
 S. Schiefer

Z. Ziegel/Dachstein
 P. Pappe
 A. Asphalt
 M. Metall
 K. Kunststoff
 S. Schiefer

Fl. Flachblech
 WH. Wellblech
 TH. Traufblech
 II. Geschotzelt

Hinweise:
 1. Unterdachte Leistungen nicht dargestellt!
 2. Vorhandene v. Dimensionen u. Bauarten nicht gesamt!
 3. Sämtl. Topographie: übernehmbar 2008!

Geplante Bepflanzung, Pflanzungsrecht (nachrichtlich)

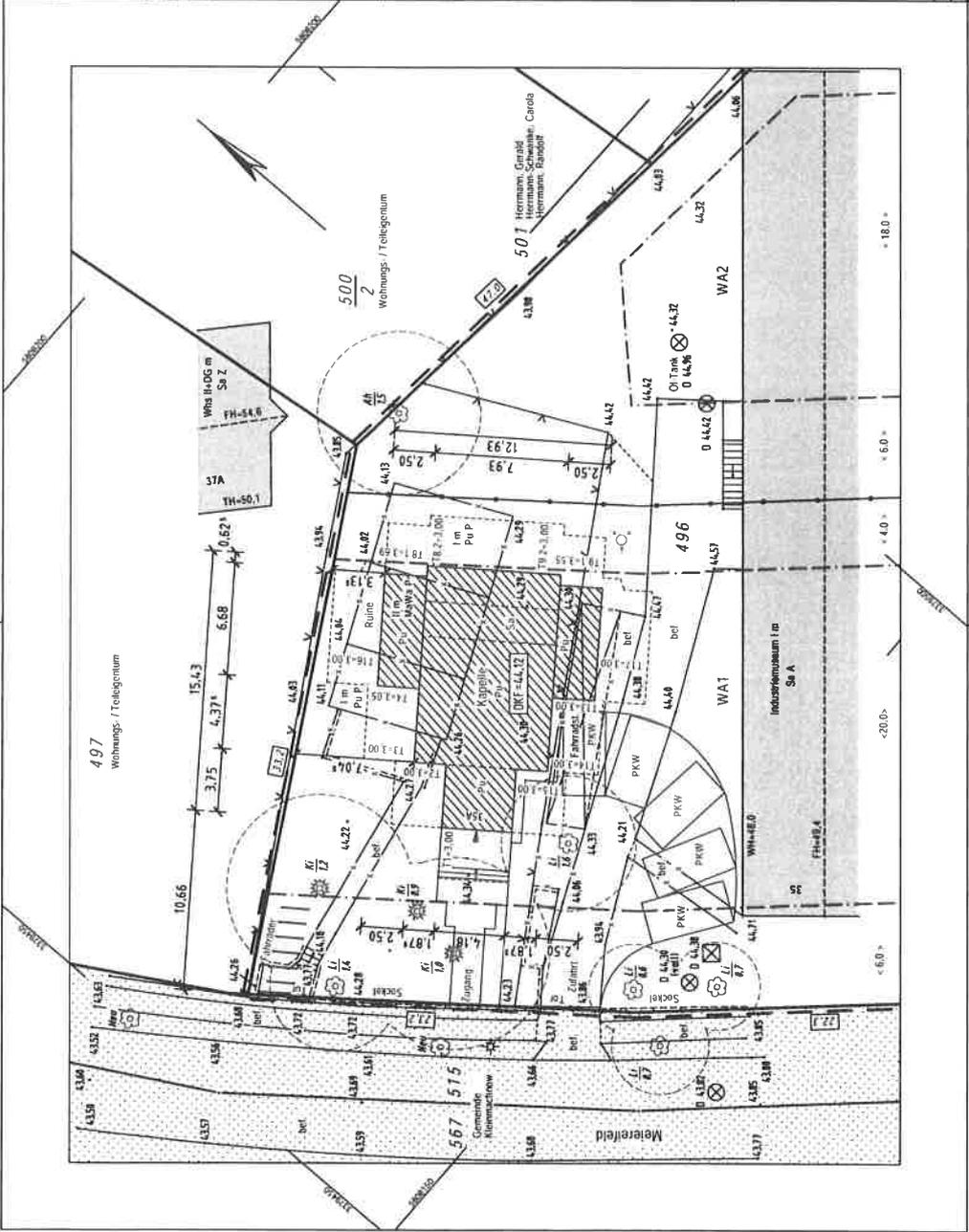
Baumgröße
 Baugrenze
 Nutzungsgrenzung
 Abeng gepflanzt

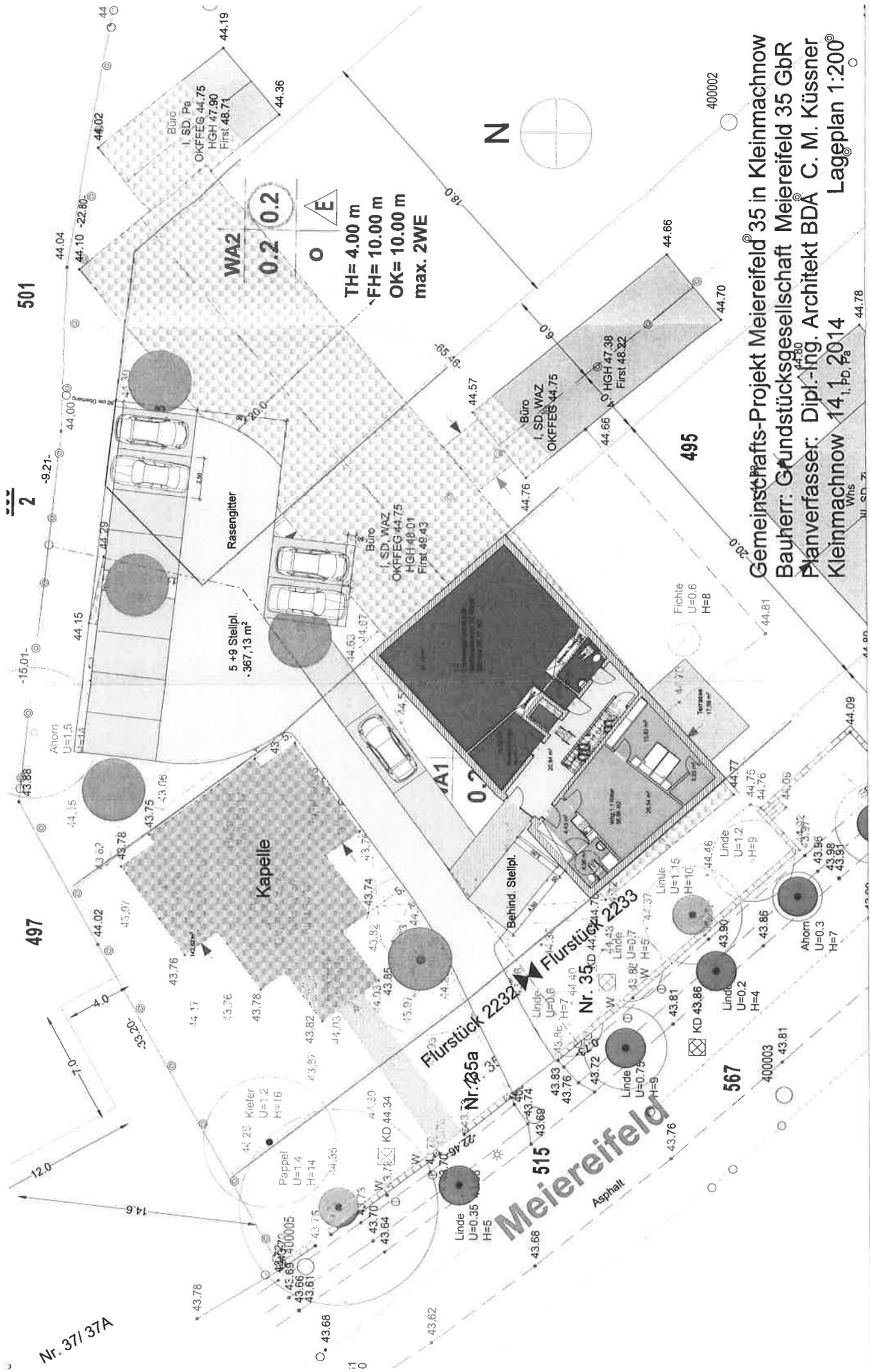
Gepflanzte
 mit Aktenstöße
 nach Angaben des
 Objektbesizers

Objektbesitzer:
 IBUS Architekten u. Ing.
 Stand der Planung: unterlagen
 Februar 2010

(Objektbesitzer)
 Kellnerstraße

(Bauherr)
 Die Unternehmensgesellschaft Kleinmachnow





501

2

497

Nr. 37/37A

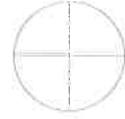
WA2

0.2 0.2

0

TH= 4.00 m
 FH= 10.00 m
 OK= 10.00 m
 max. 2WE

N



495

567

Meiereifeld

Asphalt

Gemeinschafts-Projekt Meiereifeld 35 in Kleinmachnow
 Bauherr: Grundstücksgesellschaft Meiereifeld 35 GbR
 Planverfasser: Dipl.-Ing. Architekt BDA C. M. Küssner
 Kleinmachnow 14.1.2014
 Lageplan 1:200

5 + 9 Stellpl.
 367,13 m²

Kapelle

Rasengitter

Büro
 I. SD, WAZ
 OKFFEG 44.75
 HGH 48.01
 First 48.43

Büro
 I. SD, WAZ
 OKFFEG 44.75

Flurstück 2232
 Nr. 35
 Flurstück 2233

Nr. 35a

515

400003

400002

400001

400000

400000

400000

400000

400003

400002

400001

400000

400000

400000

400003

400002

400001

400000

400000

400000