

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 10.08.2010		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr.: 129/10		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				23.08.2010		
Hauptausschuss				06.09.2010		

Betreff:	Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-033 "Bürgerhaussiedlung Süd" für das Grundstück Hasenkamp 10, hier: Überschreitung des max. zulässigen Dachüberstandes sowie Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche
Beschlussvorschlag:	1. Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Überschreitung des max. zulässigen Dachüberstandes sowie Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche der Hauptanlage auf dem Grundstück Hasenkamp 10 werden folgende Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen: - Überschreitung des max. zulässigen Dachüberstandes [TF-Nr. 4.1.4] - Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche [TF-Nr. 1.2] 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren. 3. Anlagen: 1. Auszug aus der Liegenschaftskarte 2. Antrag auf Befreiung 3. Unterlagen zum Vorhaben (Grundriss EG+OG, Ansicht)
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis: Gremium: Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit
JA	NEIN
ENTHALTUNG	lt. Beschluss
abw. Beschluss	
Leiter der Sitzung:	
Bürgermeister (Endunterschrift)	Bürgermeister Fachbereichsleiter(in)
Antragseinreicher	

Finanzielle Auswirkungen:	☐ ja	☒ nein									
Veranschlagung: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">☐ Ergebnis-HH 2010</td> <td style="width: 33%;">EURO:</td> <td style="width: 34%;">Budget/Teilhaushalt:</td> </tr> <tr> <td>☐ Finanz-HH 2010</td> <td>EURO:</td> <td>Produktgruppe:</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>EURO:</td> <td>Maßnahmen-Nr:</td> </tr> </table>			☐ Ergebnis-HH 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:	☐ Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:	☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:
☐ Ergebnis-HH 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:									
☐ Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:									
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:									

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Hasenkamp 10 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1145) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, in Kraft getreten am 16.11.2007 (vgl. Anl. 1, Auszug aus der Liegenschaftskarte).

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Schluppe zur Straße Graue Weiden.

Für das Grundstück lag der Gemeinde ein Bauantrag (vgl. § 56 BbgBO) zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses zur Prüfung vor, welcher insbesondere die Errichtung eines gartenseitigen Anbaus sowie eines gartenseitigen Balkons mit einer Tiefe von ca. 1,0 m beinhaltete. In der gemeindlichen Stellungnahme wurde auf damit verbundene Abweichungen vom rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ hingewiesen.

Das Vorhaben weicht ab von der TF-Nr. 4.1.4 „Dachüberstand“, die besagt, dass der Dachüberstand 0,20 m nicht überschreiten darf. Weiterhin weicht das Vorhaben von der TF-Nr. 1.2 ab, nach deren Inhalt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,2) einzuhalten ist.

Der Antragsteller beabsichtigt, den gartenseitigen Dachüberstand über die volle Tiefe des Balkons, auf ca. 1,20 m zu verlängern. Dies widerspricht der v.g. textlichen Festsetzung.

Dachüberstände ab einer Tiefe von 1,0 m sind zudem auf die Grundfläche der Hauptanlage anzurechnen. Für das 504 m² große Grundstück ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, was einer maximalen Grundfläche von 100,80 m² entspricht. Durch den Dachüberstand würde die zulässige Grundfläche mit 103,86 m² um insgesamt 3,06 m² überschritten.

Es ist deshalb beantragt worden, eine Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen (vgl. Anl. 2, Antrag). Nach dem BauGB ist eine Befreiung von Festsetzungen nur möglich, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Befreiung/ Abweichung zulassen (§ 36 BauGB, § 60 BbgBO).

Ansichten sowie Grundrisse vom Erdgeschoss und dem Obergeschoss sind diesem Beschluss als **Anl. 3** beigefügt.

Die Prüfung des Sachgebietes Stadtplanung/ Bauordnung ergab, dass von dem größeren Dachüberstand sowie der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche Vorbildwirkung für das übrige Plangebiet ausgeht, die den Planungszielen entgegensteht. Aus Sicht der Verwaltung wird das beantragte Vorhaben deshalb nicht befürwortet.