

Bebauungsplan KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

Analyse des Bestands und seiner Prägung

Ausgangspunkt der Bebauungsplanfestsetzungen ist der bestehende Gebäude-, Garten- und Freiraumbestand mit seiner Siedlungsbild- und Freiraumqualität. Die Bearbeiter haben in einer ersten Bearbeitungsphase die historische Entwicklung sowie eine Typologie der Gebäudeformen und Grundstücksnutzung im Bebauungsplangebiet erstellt und daraus eine Reihe von gebietstypischen Bauformen mit ihren Merkmalen abgeleitet. Neben städtebaulichen und landschaftsräumlichen Aspekten wurden auch baukulturelle Aspekte berücksichtigt. Vorarbeiten des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung wurden einbezogen.

Von den heute fast 70 Grundstücken im Gebiet waren bis zum zweiten Weltkrieg etwa 2/3 bereits mit Wohnhäusern, zum Teil auch mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Von diesen ältesten Gebäuden sind zwar einige wenige seit 1990 durch Neubauten ersetzt worden, die Bauten der 1930er Jahre prägen das Gebiet jedoch nach wie vor am deutlichsten. Auch die (wenigen) Gebäude, die in der Zeit der DDR errichtet wurden und die Mehrzahl der Gebäude, die seit 1990 ergänzt wurden, orientieren sich an wesentlichen Merkmalen der ursprünglichen Bebauung, fügen im Einzelfall aber auch neue Gebäudeformen und Variationen hinzu.

Bereits in der ersten Entwicklungsphase in den 1930er Jahren zeichnete sich das Gebiet durch unterschiedliche Hausformen und Gebäudestellungen aus, die dem Gebiet seine Prägung geben. Die Herstellung eines einheitlichen Siedlungsbildes war hier nicht beabsichtigt, so dass die Bebauung heute eher durch Vielfalt als durch Einheitlichkeit geprägt ist.

Dennoch sind bestimmte Gebäudeformen vorherrschend, deren Gestaltung bzw. Kubatur und Anordnung auf dem Grundstück auch in ihrem Zusammenhang im Gebiet maßstabsbildend sind. Dabei haben einzelne Bereiche eine durchaus unterschiedliche Prägung, die für differenzierte Festsetzungen für unterschiedliche Zonen des Gebietes sprechen. Das gilt sowohl für die städtebauliche Dichte als auch für die Nutzung der Grundstücke.

Hinsichtlich der Dachlandschaft im Gebiet sind drei Formen für Hauptgebäude prägend

- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°
- Walmdächer mit Dachneigungen der Dachflächen an den langen Gebäudeseiten zwischen 30° und 45° und an den kurzen Gebäudeseiten bis zu 30° und 70°
- Zeltdächer meist mit verhältnismäßig flacher Dachneigung zwischen 20° und 30°, nur im seltenen Einzelfall auch mit einer Neigung von unter 10°, die in der Straßenansicht wie Flachdächer wirken jedoch keine Attika aufweisen.

Sehr selten und nur in wenigen Teilbereichen anzutreffen sind folgende historische Dachformen für Hauptgebäude:

- Krüppelwalmdächer (zwei Gebäude, eines Meiereifeld, eines Mittebruch)
- Mansarddächer (zwei Gebäude, eines mit Krüppelwalm, beide Meiereifeld)

Auf Hauptdachflächen nur vereinzelt anzutreffen sind folgende moderne Dachformen:

- Pultdächer, gestaffelte Pultdächer, Flachdächer in Kombination mit Pultdächern, gestaffelte Satteldächer.

Beabsichtigte Festsetzungen

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus dieser Bestandanalyse entwickelt. Sie werden sich am Katalog der in Kleinmachnow üblichen Festsetzungen orientieren, jedoch Festsetzungen für spezifische Hausformen und für bestimmte Zonen im Gebiet differenziert treffen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Siedlungsbild auch bei

einer angemessenen Weiterentwicklung mit zeitgemäßer Architektur erhalten bleibt und der Bestandsmaßstab gewahrt bleibt.

Dieser Weiterentwicklung der bestandsprägenden Siedlungsstruktur soll mit dem Bebauungsplan ein gebietsadäquater Rahmen gegeben werden, der sowohl eine unmaßstäbliche Verdichtung als auch eine sehr deutliche Ausweitung von Neubaukubaturen in Breite, Tiefe und Höhe im Verhältnis zum Bestandsmaßstab vermeidet.

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand ist für den Vorentwurf folgender Festsetzungskanon beabsichtigt:

- Bei der Nutzung wird zwischen WA (Allgemeines Wohngebiet) und WR (Reines Wohngebiet) differenziert, wobei der Bereich für WA über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus erweitert wird: Die Grundstücke am Meiereifeld sollen ebenfalls als WA festgesetzt werden.
- Hinsichtlich der Dichte wird in der Regel eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, die von der Grundstücksgröße abhängt. Diese entspricht bei größeren Grundstücken (750 bis 1.000 m²) einer GRZ von:
 - ca. 0,20 (WA - Förster-Funke-Allee und Zehlendorfer Damm, Südende Meiereifeld bis Hausnummer 6)
 - ca. 0,15 (WA - restliches Meiereifeld ab Hausnummer 6a)
 - ca. 0,15 (WR - Mittebruch, Kleine Wende, Im Kamp)

Bei kleineren Grundstücken im WR werden durch die beabsichtigten GR-Festsetzungen in der Regel höhere GRZ-Werte erreicht (im WR bis zu 0,20).

Die Einordnung in den Gebietsmaßstab wird dabei jedoch gewährleistet.

- Die Größe der Grundstücke reicht im Gebiet von knapp unter 500 bis zu etwa 1.000 m². Es ist vorgesehen, Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen, die die bestehenden Verhältnisse berücksichtigen.
- Als Bauweise werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.
- Die Gestaltung des oberen Geschosses bzw. in bestimmten Fällen der oberen Geschosse wird über eine Verringerung der dort zulässigen Nutzfläche im Verhältnis zum darunter liegenden Geschoss bestimmt. Spätestens das zweite Obergeschoss ist dabei als Dachgeschoss auszubilden, bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel bereits das erste Obergeschoss.
- Die Art der zulässigen Dachformen für Hauptgebäude wird entsprechend der Prägung im Gebiet beschränkt. Generell zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Für untergeordnete Gebäude, ggf. Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- Dachneigungen werden nicht allgemein, sondern spezifisch für bestimmte Dachformen festgesetzt (z.B. bei Satteldächern anders als bei Zeltdächern), um eine Einordnung in die Gebietstypologie zu gewährleisten.
- Die Festsetzung der möglichen Kubatur wird durch Bestimmung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) beschränkt. Diese orientiert sich in den einzelnen Bereichen des Bebauungsplans an der bestehenden Höhe. Zusätzlich wird eine max. Traufhöhe festgesetzt, da diese prägend für das Siedlungsbild ist. Vermieden werden soll damit, dass drei Normalgeschosse entstehen können, was für das Gebiet absolut untypisch und maßstabssprengend wäre.
- Die Festsetzungen zur Kubatur machen eine Festsetzung der zulässigen Geschosse entbehrlich.

Die übrigen Festsetzungen folgen im Prinzip dem Festsetzungskatalog. Bebaubare Flächen werden in der Regel nur im straßennahen Bereich der Grundstücke (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Straße: 6 m) festgesetzt, sofern nicht im Bestand Abweichungen bestehen. Das gartengeprägte Innere der Baublöcke soll dabei durch geeignete Festsetzungen möglichst von (weiterer) Bebauung freigehalten werden.

KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch" Vorinformation zu beabsichtigten Festsetzungen

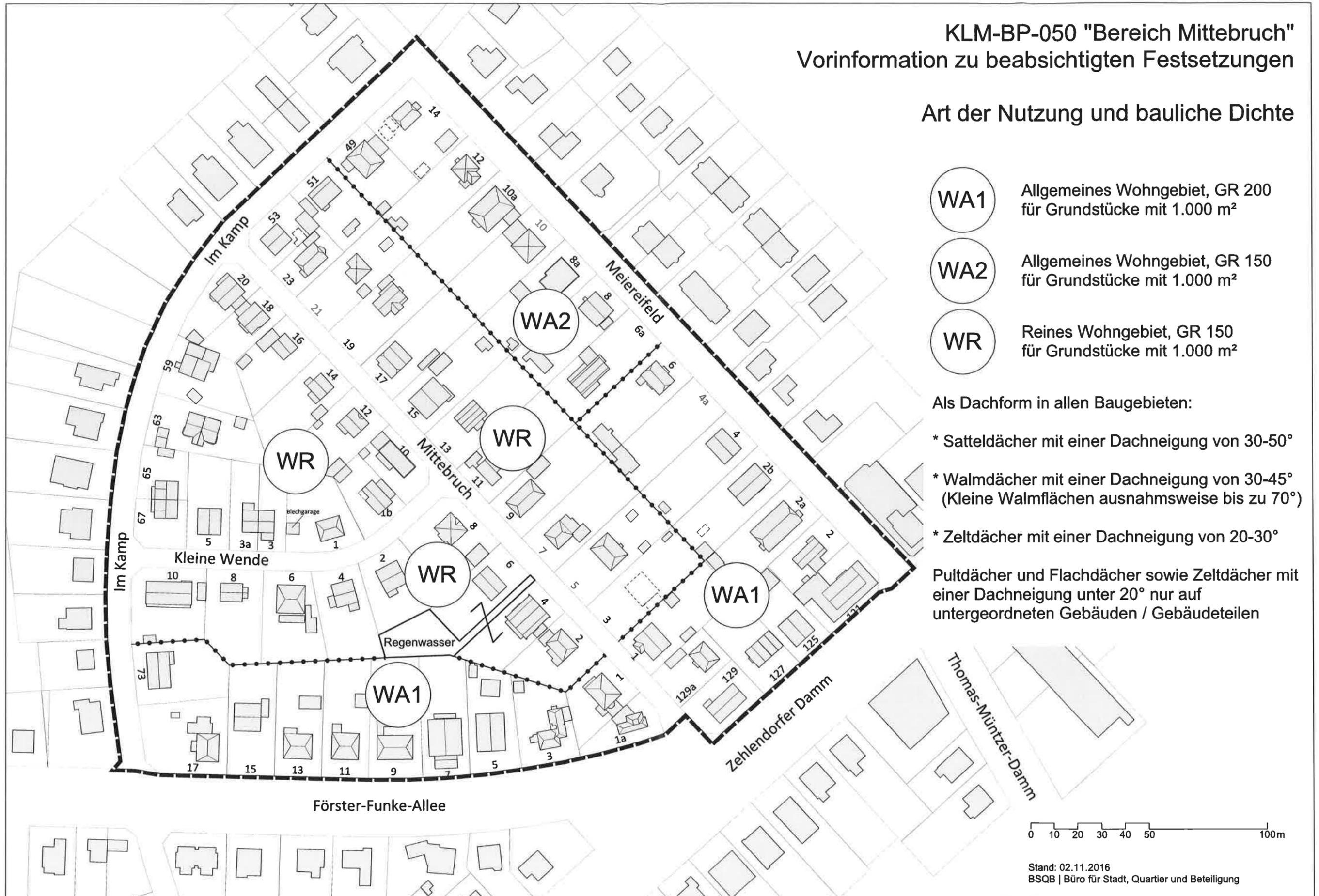
Art der Nutzung und bauliche Dichte

- WA1** Allgemeines Wohngebiet, GR 200 für Grundstücke mit 1.000 m²
- WA2** Allgemeines Wohngebiet, GR 150 für Grundstücke mit 1.000 m²
- WR** Reines Wohngebiet, GR 150 für Grundstücke mit 1.000 m²

Als Dachform in allen Baugebieten:

- * Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50°
- * Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° (Kleine Walmflächen ausnahmsweise bis zu 70°)
- * Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-30°

Pultdächer und Flachdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung unter 20° nur auf untergeordneten Gebäuden / Gebäudeteilen



KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch"

Vorinformation zu beabsichtigten Festsetzungen

Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Dachform

- WA1** TH = 7 m; FH = 12 m
- WA2** TH = 7 m; FH = 10 m
- WR** TH = 7 m; FH = 10 m

Als Dachform in allen Baugebieten:

- * Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50°
- * Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45°
(Kleine Walmlflächen ausnahmsweise bis zu 70°)
- * Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-30°

Pulldächer und Flachdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung unter 20° nur auf untergeordneten Gebäuden / Gebäudeteilen

