

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 22.03.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 063/11	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.04.2011		
Hauptausschuss				18.04.2011		
Gemeindevertretung				05.05.2011		

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-039 "Bereich An der Schneise" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-039 „Bereich An der Schneise“, in Kraft getreten am 27.10.2009, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Aufnahme einer ergänzenden Textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Meiereifeld 46 (Flur 12, Flurstücke 556 und 1209).</p> <p>Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.</p> <p>2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.</p> <p>3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen</p>						
Anlagen:						
<p>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-039</p> <p>2. Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 ff. „Dächer“</p> <p>3. Antragsschreiben zur Änderung des B-Planes v. 01.03.2011</p> <p>4. Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-039, Teil A (Planzeichnung)</p> <p>5. Darstellung der beabsichtigten Änderung des Baufensters auf dem Grundstück Meiereifeld 46</p>						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: ca. 2.000,00	Budget/Teilhaushalt: 50/ 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: ca. 2.000,00	Produktgruppe: 51.10
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-039 „Bereich An der Schneise“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 27.10.2009 in Kraft.

Der Bebauungsplan soll um eine Textliche Festsetzung bezüglich „Dächer“ ergänzt werden, wonach *eingeschossige* Anbauten an vorhandene Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden können. Um das städtebauliche Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft zu steuern, wird zudem eine max. Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) sowie eine maximale Grundfläche für solche eingeschossigen Anbauten festgesetzt. Nach dem vorliegenden rechtswirksamen Bebauungsplan sind grundsätzlich nur Sattel- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von mind. 35° - 55° zulässig. Diese Regelungen gelten bisher auch für Anbauten. Auf Grund der Anregung der Grundstückseigentümer Meiereifeld 46 (vgl. **Anlage 3**) soll diese Regelung für den gesamten Geltungsbereich geändert werden. Eine Gegenüberstellung der Festsetzungen zu „Dächer“ (*alt/ neu*) kann der **Anlage 2** entnommen werden. Diese ergänzende Regelung zur Dachgestaltung (hier: Anbauten) gilt für das gesamte Plangebiet und soll dem Wunsch von Grundstückseigentümern, nach der Erweiterung von Wohnraum durch eingeschossige Anbauten, Rechnung tragen.

Ebenfalls geändert werden soll die überbaubare Grundstücksfläche für das Grundstück Meiereifeld 46.

Das Grundstück Meiereifeld 46 bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nur aus der Fläche Flur 12, Flurstück 556, es wurde eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) aufgrund der vorhandenen baulichen Anlage und der Vielzahl aufstehender Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesen (vgl. **Anlage 4**). Der Eigentümer Meiereifeld 46 (Flurstück 556) ist nunmehr ebenfalls Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 1209. Er beabsichtigt, das vorhandene Wohngebäude durch einen eingeschossigen Anbau zu erweitern und stellte mit Schreiben v. 01.03.2011 (vgl. **Anlage 3**) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (hier: Anpassung des Baufensters).

Durch die Anpassung der vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Flurstück 1209 wird das Baufenster um ca. 5,0 m breiter, gleichzeitig kann die Bebauungstiefe aber um 2,50 m reduziert werden. Durch die Reduzierung der Bebauungstiefe um 2,50 m wird ein größerer Abstand zum vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand erzielt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag, das Baufenster in der **Anlage 5** skizzierten Form zu ändern, zugestimmt werden, da die geringfügige Änderung städtebaulich vertretbar ist und zum anderen dem vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück entgegenkommt.

Der Eigentümer hat die Kostenübernahme des Änderungsverfahrens zugesichert. Ein entsprechender Vertrag zwischen dem Bürgermeister und dem Antragsteller wird in Kürze abgeschlossen.

Alle übrigen Grundstücke und die Festsetzungen des B-Planes, insbesondere die Nutzungsmaße, sollen von der Änderung unberührt bleiben. Ein Nachweis des Eigentümers, dass die zulässige Grundfläche (GR) eingehalten ist, liegt vor und wird im Laufe des B-Plan-Änderungsverfahrens weiter zu prüfen sein.