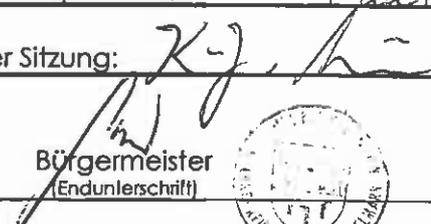
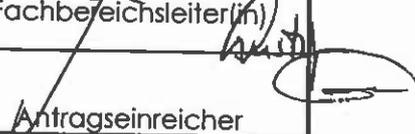


Gemeinde Kleinmachnow							
Beschlussvorlage			öffentlich				
Datum: 12.07.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 128/12			
Entgegennahme KSD: <i>[Signature]</i>							
Verfahrensvermerk:							
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung	
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung	
						<input type="checkbox"/> Auslage	
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung			
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung	
Bauausschuss	6	/	/	06.08.2012	06.08.12		
Hauptausschuss	8	1	/	20.08.2012	20.08.12		
Gemeindevertretung				06.09.2012	06.09.12		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f "Eigenherd Nord" für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 (Auslegungsbeschluss)							
Beschlussvorschlag:							
<ol style="list-style-type: none"> Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ sowie die Begründung werden in der vorliegenden Fassung vom 06.08.2012 gebilligt. Der Entwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. 							
Anlagen:							
<ol style="list-style-type: none"> Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 06.08.2012), bestehend aus Teil A – Planzeichnung Teil B – Textliche Festsetzungen 							
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <i>Frau Heilwagen</i> Gemeindevertreter							
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i> Gremium: <i>GV</i> Sitzung am: <i>06.09.2012</i>							
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss	
	+	22	1	1	+		
Leiter der Sitzung: <i>[Signature]</i>							
 Bürgermeister (Endunterschrift)				<i>[Signature]</i> i.V. Nessel Bürgermeister		<i>[Signature]</i> Fachbereichsleiter(in)	
 Antragseinreicher							

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:			
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO: NN	Budget/Teilhaushalt:	50/18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO: NN	Produktgruppe:	51.10
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:	

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ trat am 03.09.1997 in Kraft.

Ein kurz darauf gestellter Normenkontrollantrag eines Grundstückseigentümers wurde vom [damaligen] Oberverwaltungsgericht Brandenburg (OVG Frankfurt/Oder, jetzt: OVG Berlin-Brandenburg) mit Urteil vom 10.07.2000 / Az. 3 D 16/99.NE abgewiesen.

Am 14.06.2010 beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 048/12/2, für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f einzuleiten (Geltungsbereich vgl. Anlage 1).

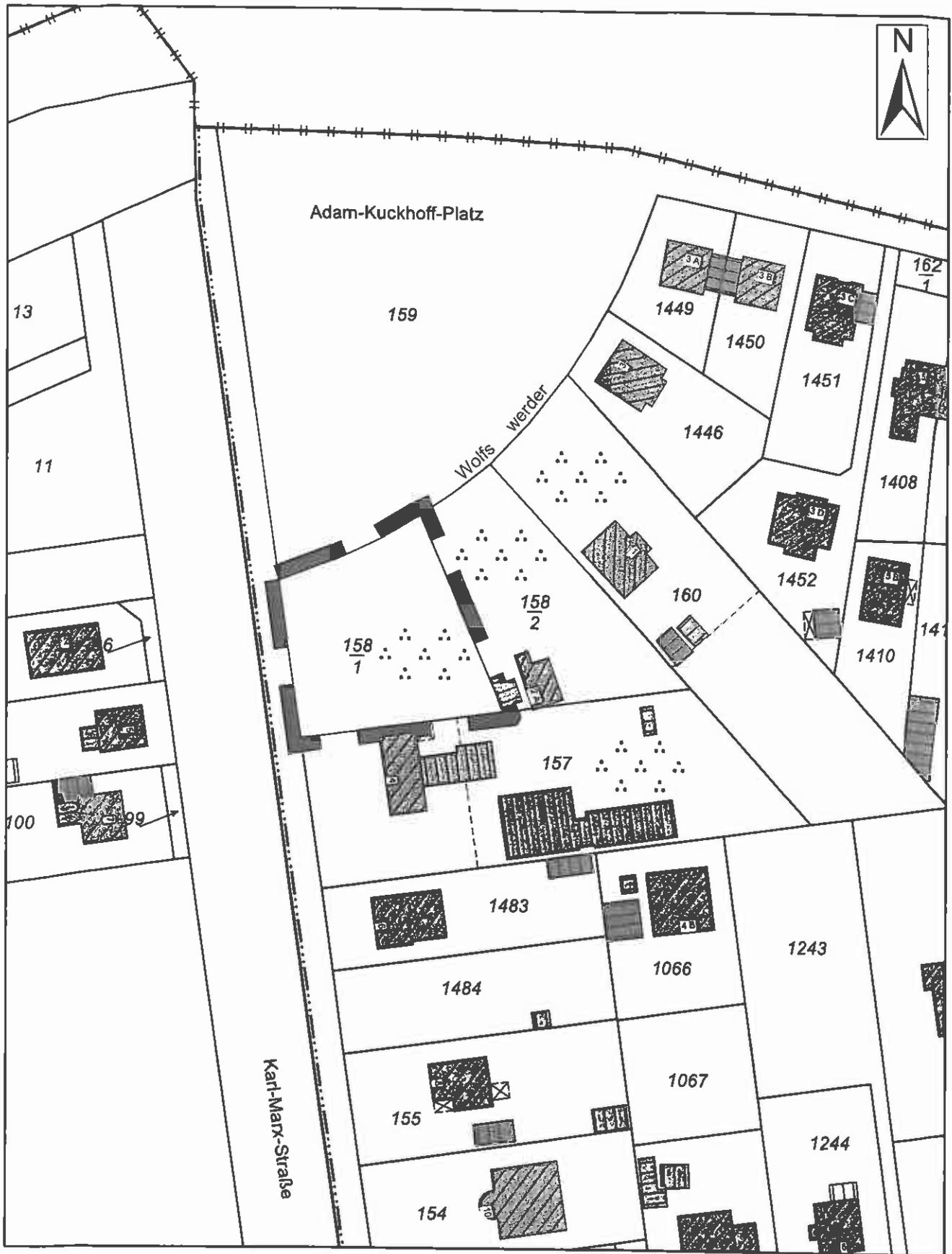
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll sich beschränken auf in der Planzeichnung:

- die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von bisher max. III auf künftig max. II; Aufenthaltsräume im Dachraum sollen nicht mehr möglich sein, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (6,0 m und 12,0 m) werden unverändert beibehalten;

in den textlichen Festsetzungen:

- die Änderung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 1, so dass die Nutzung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht mehr wie bisher nur auf Wohnen beschränkt ist;
- die Anpassung TF-Nr. 3 hinsichtlich der Vollgeschossigkeit;
- die Ergänzung einer TF, so dass sowohl die städtebaulich gewünschte Dachform (Satteldach), als auch eine städtebaulich gewünschte Mindestdachneigung (30 °) erreicht werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-001-f bleiben von der Änderung unberührt.



1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f "Eigenherd Nord"

- Abgrenzung des Änderungsbereiches -

1. Änderung KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2

Entwurf (Stand: 06.08.2012)

Textliche Festsetzungen

– Änderungen / Ergänzungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung sind unterstrichen. –

1. „In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außer auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 (Flur 9, Flurstück 158/1) sind oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.“
2. „Beträgt in den Baugebieten 1, 2, 5 und 6 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. In den Baugebieten 7 und 8 darf bei einer Größe des Baugrundstückes von mehr als 750 m² eine Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude nicht überschritten werden.“
3. „In den Baugebieten 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind nicht mehr als fünf, in den Baugebieten 7 und 8 sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.“
4. „In den Baugebieten ~~2, 3~~ und 4 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten.“
5. „Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen mindestens 500 m² groß sein. Die übrigen Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.“
6. „Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzte Geländehöhe über HN. Für die einzelnen Grundstücke gilt der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenpunkt als Bezugspunkt. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.“
7. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“
8. „Die Flächen A1 bis A6 und A8 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
9. „Die Fläche A7 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 161/2, 162/2, 163/2 und 164/2 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
10. „Die Geltungsbereichsgrenzen A-B, C-D, E-F, G-H und H-A sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.“
11. „Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Stammhöhe von 130 cm

einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu ersetzen. Dieses Gebot kann auch auf der unter Festsetzung 12 bezeichneten Fläche erfolgen und wird dort mit 4 m² je Baum angerechnet.“

12. „Innerhalb der Baugebiet müssen mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen der Pflanzliste bepflanzt sein. Auf diese Fläche sind die Grundstücksteile, für die eine Pflanzbindung mit dem gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, anzurechnen.
Die Pflanzdichte der Sträucher, Heckenpflanzen und Kletterpflanzen ist der Pflanzenart und Wuchsform entsprechend herzustellen. Es sind mindestens 1 Großstrauch je 1,5 m² oder 3 Kleinsträucher je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen.
Die von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freibleibenden Vegetationsflächen sind mit einer Rasen- oder Wiesensaat, Stauden oder Einjahresblumen, Obst- oder Gemüsekulturen zu begrünen.“
13. „Auf den Flächen I und K mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, Wege und Zufahrten sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf den übrigen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung sind Wege und Zufahrten zulässig.“
14. „Fensterlose Außenwände, Garagen und Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen“
15. „Alle zu befestigenden Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Promenadenmischung). Auch Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“
16. „Stellplätze für Kraftfahrzeuge können unversiegelt bleiben, eine wassergebundene Decke erhalten oder teilversiegelt werden, mit Rasengittersteinen oder als Pflasterflächen mit Rasenfugen.
Bei mehr als vier nachzuweisenden Stellplätzen je Grundstück ist je angefangene zwei oberirdische Pkw-Stellplätze ein Baum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm in einer Pflanzinsel von mindestens 5 m² zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.“
17. „Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.“
18. Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 (Flur 9, Flurstück 158/1) gilt:
Es sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansarddächer und Pulldächer sind unzulässig. 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.
Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches mindestens 30° betragen.
Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Pflanzenliste

Bäume, Sträucher, Hecken- und Kletterpflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzt sein. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens 100 –150 cm hoch sein, ausgenommen Färber- und Besenginster, hier sowie bei Kletterpflanzen muss die Höhe mindestens 40 – 60 cm betragen.

Baumarten

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>
Birke, Sand-	<i>Betula pendula</i>
Eberesche, Gemeine	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe, Gemeine	<i>Taxus baccata</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>
Eiche, Trauben-	<i>Quercus petraea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Hainbuche, Gemeine	<i>Carpinus betulus</i>
Kiefer, Gemeine	<i>Pinus sylvestris</i>
Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

Straucharten

Kleinststräucher

GINSTER, Besen-	<i>Sarothamnus scoparius</i>
GINSTER, Färber-	<i>Genista tinctoria</i>

Großsträucher

Hartriegel, Blutroter	<i>Cornus sanguinea</i>
Hartriegel, Weißer	<i>Cornus alba</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkrische, Rote	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster, Gemeiner	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rose, Filz-	<i>Rosa tomentosa</i>
Rose, Hunds-	<i>Rosa canina</i>
Rose, Wein-	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schneeball, Gewöhnlicher	<i>Viburnum opulus</i>
Wacholder, Gemeiner	<i>Juniperus communis</i>
Weißdorn, Eingrifflicher	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, Zweigrifflicher	<i>Crataegus laevigata</i>

Kletterpflanzen

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Efeu, Gemeiner	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt, Echtes	<i>Lonicera caprifolium</i>
Geißblatt, Feuer-	<i>Lonicera x heckrottii</i>
Geißblatt, Immergrünes	<i>Lonicera henryi</i>
Geißblatt, Deutsches	<i>Lonicera periclymenum</i>
Hopfen, Gemeiner	<i>Humulus lupulus</i>
Knöterich, Schling-	<i>Polygonum aubertii</i>
Waldrebe, Gewöhnliche	<i>Clematis vitalba</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Zaunrebe, Fünfblättrige	<i>Parthenocissus inserta</i>
Zaunrebe, Dreilappige	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>