



Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Anlage 2 1/4
DS-Nr. 017/14

QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige
Überwachung nach ISO 9001



Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH • Vor dem Mühlenort 1 • 14712 Rathenow

Gemeinde Kleinmachnow, FB Bauen/Wohnen
Herrn Jörg Ernsting, Stadtplanung/Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligungen	Bau / Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	Recht / Sicherheit / Ordnung
Bürger-Büro	27. Jan. 2014 Nr. 124	Schul-, Kultur- und Gebäude-management
Personal	Gemeindevertretung	

Steinbrecher u. Partner

Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlenort 1
14712 Rathenow

Telefon: 03385 49492-0
Telefax: 03385 49492-21

E-Mail: rat@ispnet.de
www.ispnet.de

Wetere Büros:

Tangermünde
Berlin
Magdeburg
Dresden
Halle/Saale

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es schreibt Ihnen	Durchwahl	Datum
	SMI BV 603	Herr Michaelis	03385 49492-0	23.01.14

Sehr geehrter Herr Ernsting,

anbei erhalten Sie wie telefonisch besprochen das Schreiben vom 14.01.14 sowie den dazugehörigen Plan zu Ihrer Verwendung in zweifacher Ausführung.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Steffen Michaelis

St. Michaelis

Anlage
Schreiben vom 14.01.14
Lageplan M 1:200, Stand: 14.01.14

FB, Ltrn	SB Hochbau	FD Stm/Bo	FD Tiefbau/Grün
Eing.-Datum	28.01.2016		FD Reg. Zus., Klimaschutz, LA 21
Nummer:	316		
BV	E.V-V	BV-A	BV-G

*30.1.14
Anlage 2/14 -> 1/4*

HRB Stendal 372
Geschäftsführender
Gesellschafter:
Dipl.-Ing. Holger Lorenz

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Stendal
BLZ 810 50 555
Konto: 3060000262

IBAN:
DE72 8105 0555 3060 000262

SWIFT - BIC:
NOLADE 21SDL

Volksbank Rathenow
BLZ 160 91 994
Konto: 1078500

IBAN:
DE90 1609 1994 0001 078500

BIC:
GENODEF 1RN1



Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Anlage 2 2/4



Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH • Vor dem Mühlenort 1 • 14712 Rathenow

Gemeinde Kleinmachnow, FB Bauen/Wohnen
Herrn Jörg Ernsting, Stadtplanung/Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es schreibt Ihnen	Durchwahl	Datum
	SMI BV 603	Herr Michaelis	03385 49492-0	14.01.14

Steinbrecher u. Partner

Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlenort 1
14712 Rathenow

Telefon: 03385 49492-0
Telefax: 03385 49492-21

E-Mail: rat@ispnet.de
www.ispnet.de

Weitere Büros:

Tangermünde
Berlin
Magdeburg
Dresden
Halle/Saale

Sehr geehrter Herr Ernsting,

wie am 29.11.13 vor Ort mit Ihnen besprochen möchten, wir Ihnen mit diesem Schreiben den bisherigen Werdegang der oben genannten Baumaßnahme zusammenfassen und das Anliegen der Bauherrin, Frau Dr. Beate Grahl, erläutern. Für Ihr Angebot, das Bauvorhaben im Gemeindevertreterausschuss vorzustellen, möchten wir uns zunächst, auch im Namen der Bauherrin, bedanken und hoffen auf positive Zustimmung.

Im Juli 2003 wurde für den Umbau des Gebäudes Käthe-Kollwitz-Straße 31 in ein Wohn- und Praxisgebäudes eine Baugenehmigung (AZ 02490-03-30) erteilt. Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes KLM-BP-015 wurde durch den Hauptausschuss der Gemeinde zugestimmt. Bereits im Bestand gab es eine Überschreitung der GRZ und GFZ zum damals noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-015. Die überbaute Fläche wurde durch den Umbau nicht verändert und die damalige Wohnnutzung in eine Praxisnutzung geändert.

Dem Antrag auf Abweichung vom §6 Abs. 2 BbgBO (Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen) wurde ebenfalls zugestimmt. Auch hier überschritt der Altbestand bereits die seitlichen Abstandsflächen.

Die Bauherrin beabsichtigt nun, die Praxis im Erdgeschoss zu vergrößern und das Behandlungsangebot für die Patienten zu erweitern. In diesem Zuge soll auch die Wohnfläche (bisher im Obergeschoss) durch den neuen Anbau entsprechend angepasst werden. Um die Baumaßnahme realisieren zu können, sollen die beiden Flurstücke (Flurstück 228 mit ca. 175 m² und Flurstück 229 mit 1.001 m², beide im Eigentum der Bauherrin) zu einem Grundstück mit einer Größe von dann ca. 1.176 m² vereinigt werden.

Die Bauherrin möchte hierfür folgende Abweichungen zum Bebauungsplan KLM-BP-015 vom 17.12.2003 (mit Anpassung vom 02.03.2004) beantragen:
Für Baugrundstücke >1.000 m² wird im Bebauungsplan eine Grundfläche von 200 m² und eine Geschossfläche von 600 m² je Einzelhaus festgesetzt. Die Grundfläche des Gebäudes nach dem geplanten Umbaus wird voraussichtlich ca. 349 m² betragen. Es wird hingewiesen, dass die ebenerdige Praxis davon ca. 239 m² Grundfläche in Anspruch nimmt und der gesundheitlichen Versorgung des Wohngebietes dient. Die Wohnnutzung

HRB Stendal 372

Geschäftsführender

Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Holger Lorenz

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Stendal

BLZ 810 50 555

Konto: 306000262

IBAN:

DE72 8105 0555 3060 000262

SWIFT - BIC:

NOLADE 21SDL

Volksbank Rathenow

BLZ 160 91 994

Konto: 1078500

IBAN:

DE90 1609 1994 0001 078500

BIC:

GENODEF 1RN1

befindet sich bis auf den Zugang und die Erschließung im Obergeschoss. Die reine Wohnnutzung würde nach der Umsetzung des Bauvorhabens den B-Plan-Festsetzungen entsprechen.

Im Bebauungsplan ist ein Baufeld auf dem Flurstück 229 von 19 m Breite und 20 m Tiefe festgelegt. Eine entsprechende Baufeldanpassung an die neuen Grundstücksgrenzen bei Grundstücksvereinigung (5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken) soll beantragt werden.

Dem im Jahr 2003 zugestimmten Antrag auf Abweichung vom §6 Abs. 2 BbgBO wird insofern entgegengekommen, als dass die neuen Abstandsflächen zum Flurstück 227 dann auf dem eigenen Grundstück liegen würden. Die Zugänglichkeit zur hinteren Waldfläche entlang des neuen Anbaus wird weiterhin gewährleistet.

Beim Umbau 2003 erhielt der neue Anbau ein Flachdach. Der geplante Anbau soll sich gestalterisch dem bereits vorhandenen Umbau anpassen und ebenfalls ein Flachdach bekommen. Der in der Nachbarschaft vorzufindenden Baubauung mit Flachdach soll sich angepasst werden. Im Bebauungsplan KLM-BP-015 sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mind. 10° bis max. 45° zulässig. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachform wird beantragt.

Für die geplante Baumassnahme sind keine Baumfällungen geplant. Der natürliche Charakter des Grundstückes soll erhalten werden.

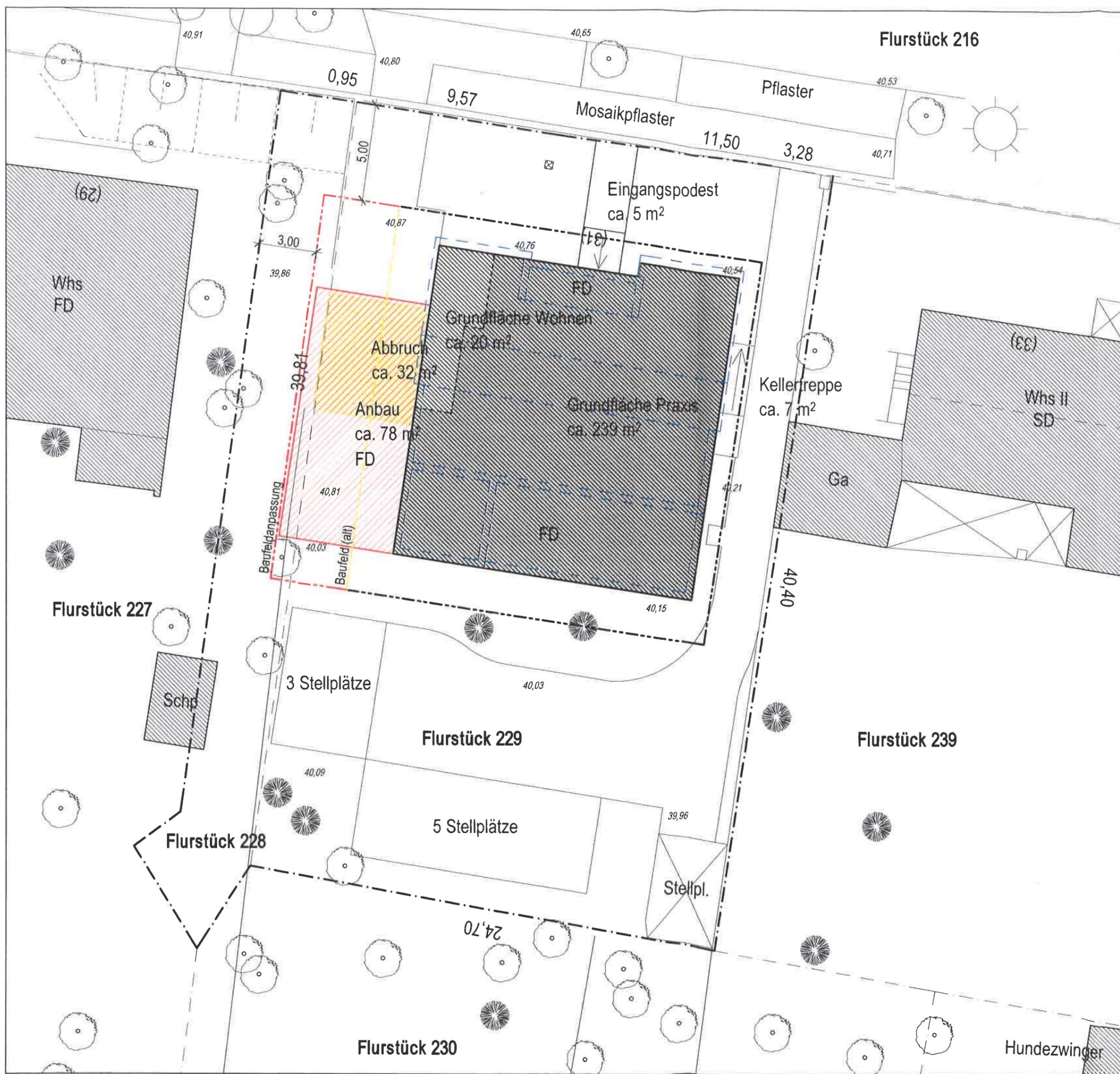
Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Steffen Michaelis



Anlage
Lageplan M 1:200, Stand: 14.01.14



Legende:

- MW Bestand
- Abriss
- Neuplanung
- Grundstück
- Baufeld
- Dachaufsicht
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Leitung SW
- Leitung TW
- Leitung Strom
- 2,00 Maßkette

Genehmigungsplanung

Praxishaus Kleinmachnow
Käthe-Kollwitz-Straße 31, 14532 Kleinmachnow

Bauherrin:
Dr. Beate Grahl
Käthe-Kollwitz-Straße 31
14532 Kleinmachnow

Planungsbüro:
Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow
Tel. +49 (0)3385.49 49 20

Änderungen:

VORABZUG

Index Änderung Datum / gez.

Lageplan

Maßstab: 1:200
Blattgröße: A3 (297 x 420 mm)
Datum / gez.: 14.01.14 / SM