DS-Nr. 131/14
Anlage...3.....

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“
für das Grundstück Sperberfeld 7

Stand: 13.11.2014 (Satzungsbeschluss)

Auftragnehmer
Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit 3
2. Geltungsbereich 4
3. Inhalt der Änderung 4
4. Begründung der Änderung 5
5. Planungsrecht 5
6. Verfahren 6
Tabellarische Übersicht 7
7. Rechtsgrundlagen 8

Anhang A Planzeichnung des Bebauungsplans KLM-BP-009-2 9
Anhang B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-009-2 9

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 14. November 2013 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ für einen Teilbereich zu ändern.

Auslöser für das Änderungsverfahren ist ein Baubegehren zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Sperberfeld 7“ (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 5, Flurstück 28). Die Eigentümer des Grundstückes hatten sich mit einem Schreiben vom 23.08.2013 an die Gemeinde gewandt mit dem Antrag, den Bebauungsplan für ihr Grundstück zu ändern. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nach den Ausführungen der Eigentümer sind jedoch die notwendige Sanierung des Bestandsgebäudes unter Berücksichtigung der Anforderungen an die heutigen bautechnischen Standards, insbesondere im Hinblick auf die EEV (Energieeinsparverordnung), sowie aus architektonischen Gründen nicht in vertretbarem Rahmen umsetzbar. Der deshalb geplante Neubau soll sich aus städtebaulichen Gründen in die umgebende straßenseitige Bebauung einfügen und das vorhandene sanierungsbedürftige Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sodann abgerissen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 03/2010 rückwirkend zum 26. Februar 2010 in Kraft. Auf dem Grundstück Sperberfeld 7 setzt dieser eine rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entsprechend des Bestandes fest. Der geplante Neubau soll straßenseitig und damit außerhalb der derzeit festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Es ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Ausführungen der Eigentümer entsprechend, verfolgt die Gemeinde Kleinmachnow das Ziel, auf dem Baugrundstück „Sperberfeld 7“ die Errichtung eines straßenseitigen Wohngebäudes als Ersatzbau für das rückwärtig gelegene, bestehende Wohngebäude zu ermöglichen. Beabsichtigt ist dazu die Änderung des dortigen Baufensters durch Verschiebung der Baugrenzen auf dem Grundstück. Die vordere Baugrenze soll in einem Abstand von 6,0 m und die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 22,0 m zur straßenseitigen Straßenbegrenzungslinie (entspricht der straßenseitigen Grundstücksgrenze) festgelegt werden. Das Baufenster soll somit unverändert eine Tiefe von 16,0 m haben.

Die damit ermöglichte straßenseitige Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich die Neubebauung der Umgebung anpassen würde und der einheitlich straßenseitigen Bebauung entspricht. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auch für den Änderungsbereich weiter Bestand haben.

Für die Änderung des Bebauungsplans soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der notwendigen Anpassung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und kann als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden. Die festzusetzende Grundfläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter 20.000 m^2, weshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls möglich ist. Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst lediglich ein Baugrundstück des Bebauungsplans KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, nämlich das Grundstück „Sperberfeld 7“ (Gemarkung Kleinmachnow, Flurstück 28 der Flur 5).

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-009 wird im Wesentlichen von den Straßen Märkische Heide im Westen und Norden, Heidereiterweg im Osten und Heidefeld im Süden begrenzt und befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1 km Entfernung in östlicher Richtung.

Das im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegene Flurstück umfasst eine Fläche von 918 m^2, ist ca. 20 m breit und 46 m tief. Auf dem Grundstück befinden sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und einer Grundfläche von 134 m^2, ein Gartenhaus und eine Garage. Weiterhin befinden sich mehrere große Nadelbäume auf dem Grundstück.

Das Baugrundstück Sperberfeld 7 befindet sich in Privateigentum.

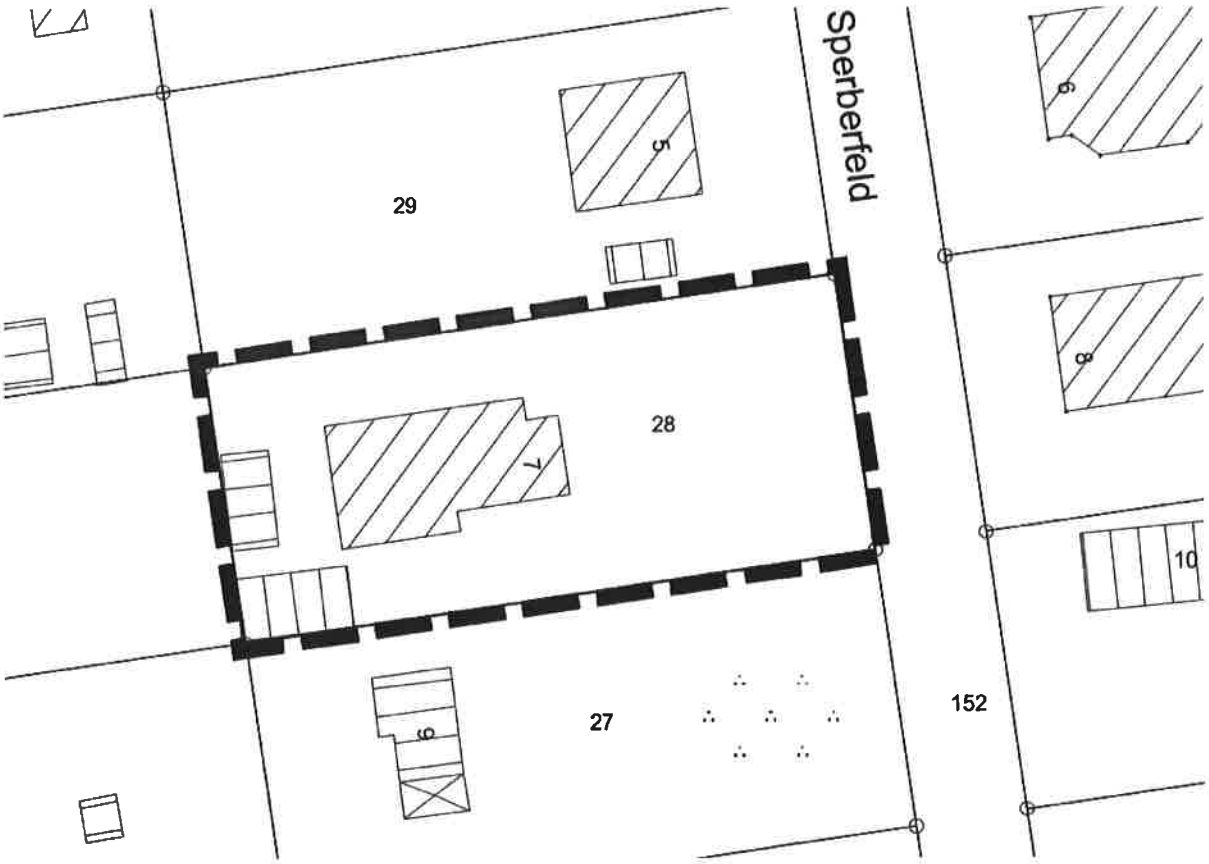


Abb. 1: Geltungsbereich

3. Inhalt der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-009-2 setzt für den hier maßgeblichen Geltungsbereich reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen Bauweise als Einzelhausbebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 10 m und einer maximalen Firsthöhe von 7 m fest. Weiterhin wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 beschränkt. Durch die Festsetzungen soll an dem Standort der Gebietscharakter mit freistehenden Einfamilienhäusern erhalten werden.

Die 1. Änderung umfasst lediglich die Verschiebung des Baufensters vom rückwärtigen auf den vorderen Bereich auf dem Grundstück „Sperberfeld Nr. 7“. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § BauNVO)

Festgesetzt wird im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-009-2 ein Baufenster mit einer rückwärtigen Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur hinteren westlichen Grundstücksgrenze (d. h. zum Flurstück 19, Flur 5). Die Baufensterbreite beträgt 20 m und umfasst die gesamte Grundstücksbreite; die Baufenstertiefe beträgt 16 m.

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass der Abstand des Baufensters zur vorderen Grundstücksgrenze auf 6,0 m verringert wird. Die Baufensterbreite und -tiefe bleiben unverändert.

4. Begründung der Änderung

Im Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ erfolgte zur Wahrung des Gebietscharakters einheitlich die Festlegung der vorderen Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die rückwärtige Baugrenze wurde in einem Abstand von 16,0 m zur vorderen Baugrenze festgesetzt, die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) beträgt damit 16,0 m. Auf einigen Baugrundstücken, auf denen Wohnbebauung im hinteren Grundstücksteil besteht, wurde zur Sicherung des Bestandes das Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereich verschoben. Dies trifft auch für das Änderungsgrundstück „Sperberfeld 7“ zu.

Der Eigentümer beabsichtigt aus im Antrag ausführlich erläuterten Gründen die Errichtung eines straßenseitigen Ersatzneubaus für das sanierungsbedürftige Bestandsgebäude, da dessen Sanierung aus unterschiedlichen Gründen nicht vertretbar ist. Der geplante Neubau soll dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Gemeinde entsprechend nunmehr im vorderen Grundstücksbereich entstehen, so dass die Bauflucht auch hier an die Umgebungsbebauung angepasst wird. Aus diesem Grund ist die Verschiebung des Baufensters notwendig, da die Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung widerspricht. Der geplante Neubau soll im Übrigen den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, so dass über die Verschiebung der Baugrenzen hinaus keine anderen Anpassungen von Festsetzungen notwendig sind.

Insgesamt führt die Bebauungsplan-Änderung durch die Anpassung des Baufensters an die Umgebungsbebauung zur Vereinheitlichung des Gebietscharakters mit 6,0 m Vorgartenzone und Bautiefen von maximal 16 m mit der Bildung einer straßenseitigen Bebauung und geschützten straßenabgewandten Ruhebereichen im hinteren Grundstücksbereich. Nach Errichtung des straßenseitigen Ersatzneubaus soll das Bestandsgebäude abgerissen werden. Der Abriss wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern abgesichert, so dass keine Bebauung in zweiter Reihe entstehen kann, die städtebaulich nicht gewünscht ist.

5. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ wird für einen Teilbereich - das Grundstück Sperberfeld 7 - geändert. Die Änderung umfasst die Verschiebung von Baugrenzen. Die weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin Bestand.

6. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Hierbei gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld" trat am 26. Februar 2010 in Kraft.
In ihrer Sitzung am 14.11.2013 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2.

In ihrem Schreiben vom 24.06.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.
Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 15.05.2014 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf (Planzeichnung, Stand 03/2014) sowie der Entwurf der Begründung. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2014 vom 12.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 24.06.2014 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 18 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf (Planzeichnung, Stand 03/2014) aufgefordert; es gingen 12 Stellungnahmen ein.
Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Gemeindevertretung soll in ihrer Sitzung am 13.11.2014 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis nehmen und die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).
Anschließend soll die Gemeindeversammlung den Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-009-2 fassen und die Begründung billigen. Der Plan tritt nach Verkündung im Amtsblatt von Kleinmachnow in Kraft.

Tabellarische Übersicht

1.	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	14.11.2013	(DS-Nr. 045/13)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	02.01.2014	Nr. 01/2014
2.	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. BbgLPlG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	10.06.2014	
		Antwort vom	24.06.2014	
3.	**Billigung des Entwurfes**	Beschluss vom	15.05.2014	(DS-Nr. 038/14)
4.	**Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 13 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	12.06.2014	Nr. 10/2014
	Auslegung (Zeitraum)		30.06.2014 bis 01.08.2014	
5.	**Beteiligung der Behörden** (§ 13 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	24.06.2014	
6.	**Abwägungsbeschluss**	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
7.	**Satzungsbeschluss**	Beschluss vom		
8.	**Inkrafttreten**			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom		

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

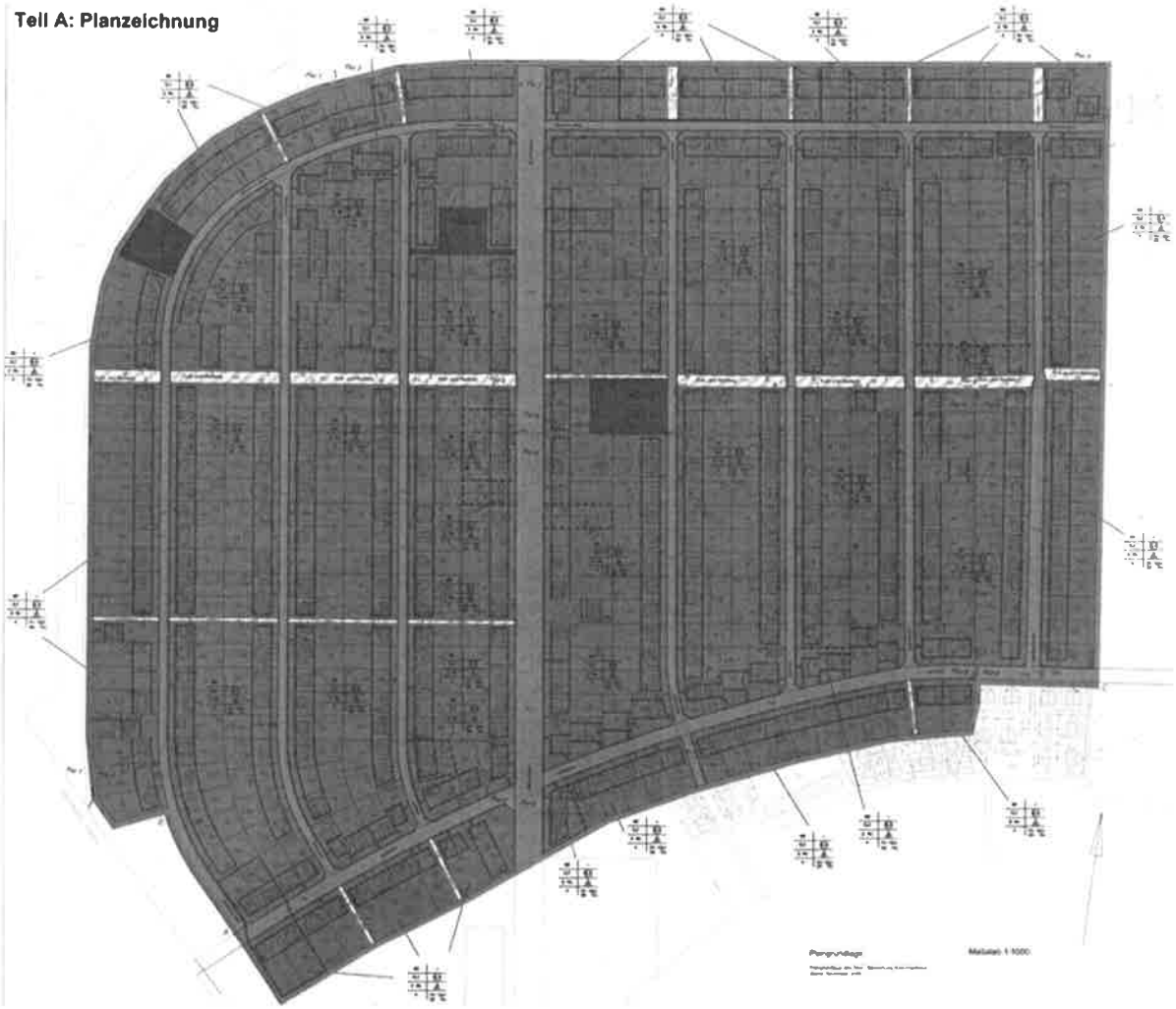
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)]])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

Anhang A Planzeichnung des Bebauungsplans KLM-BP-009-2
(rechtswirksam seit 26.02.2010)



Anhang B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-009-2
(rechtswirksam seit 26.02.2010)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche
2.1 Für Baugrundstücke > 1.000 m^2 wird als zulässige Grundflache im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche von 200 m^2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
2.2 Bauliche Anlagen mit einem Flachdach dürfen eine Oberkante Gebäude von 7,0 m nicht überschreiten.

2.3 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude zulässig.

2.4 Die als Höchstmaß festgesetzten First- und maximalen Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

3. Größe der Baugrundstücke

Größe der Baugrundstücke

3.1 Die Größe der Baugrundstücke darf für Flachen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) zulässt, 800 m^2 nicht unterschreiten; ausnahmsweise dürfen folgende Baugrundstocke folgende Mindestgrößen aufweisen:

Flur	*Flurstück*	*Straße / Hausnummer*	*Mindestgröße / m^2*
4	20/1	Schleusenweg 55	501
	276	Waldwinkel 1	500
	277	Waidwinkel1A	501
	278	Märkische Heide 62	488
	279	Märkische Heide 60	656
5	1/1	Märkische Heide 39a	505
	1/2	Märkische Heide 39b	505
	97/1 *und* 97/2	Märkische Heide 6a	500 und 128, *zusammen* 628
6	28/1	Sperberfeld 18	460
	218	Heidefeld 23	510
	219	Heidefeld 21	509
	222	Heidefeld 17	601
	223	Heidefeld 15	727
8	1537	Heidereiterweg 18	797
	1543	Heidereiterweg 25	769
	1544	Heidereiterweg 27	762
	1545	Heidereiterweg 29	756
	1546	Heidereiterweg 31	750
	1547	Heidereiterweg 33	743
	1548	Heidereiterweg 35	782

3.2 Für Flachen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Doppelhäusern (D) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Doppelhaushälfte 450 m^2.

3.3 Für Flächen, auf denen der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Hausgruppen (H) zulässt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m^2.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 81 BbgBO)

Dächer

4.1 Im Plangebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Mansarddächer sind gemäß TF 4.2 nur ausnahmsweise zulässig. 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.

4.2 Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

4.3 Die Dachneigung von Sattel-, Zelt- und Walmdächern muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 und 55 Grad liegen.

4.4 Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

4.5 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.

4.6 Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.

4.7 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

4.8 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,30 m gemessen ab der Ge-

ländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserbecken) sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m - gemessen ab der Geländeoberfläche - zulässig.

4.9 Auf den waldseitigen Grundstücksgrenzen der an den Bannwald angrenzenden Baugrundstücke sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Durchlässe wie Tore und Türen sind an den waldseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke (angrenzend an den Bannwald) unzulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

5.1 Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich bis zur festgesetzten Bautiefe zulässig.

Garagen und Nebenanlagen

5.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 0,5 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 1,0 m überschritten werden.

5.3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt. Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstock unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Nebenanlagen

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m^2 nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Neupflanzungen

6.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Aufhebung von Festsetzungen

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus carnea	Purpurkastanie	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Tilia platyphyllos	Sommerlinde