

Bebauungsplan KLM-BP-044

„Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

(Konzept Vorentwurf - Stand 24.11.2014)

Festsetzungen in Teil A - Planzeichnung

- Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)
- Öffentliche Grünfläche
- Regenwasserrückhaltebecken
- Kinderspielplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Flächen zur Entwässerung

Teil B - Textliche Festsetzungen

A. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

TF 1 ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DAS SONDERGEBIET „WOCHENENDHAUSGEBIET“

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dient der gemeindenahen Erholung ohne qualifizierte Erschließung. In Bestandsgebäuden kann nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse ausnahmsweise auch das dauernde Wohnen zugelassen werden.

- 1.1 Regelmäßig zulässig sind:
Wochenendhäuser mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 30 m² und einer Geschossfläche (GF) von ebenfalls höchstens 30 m².
 Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 1.2 Ausnahmsweise können auf geeignetem Baugrund und bei Nachweis ausreichender Entwässerung zugelassen werden:
Wochenendhäuser mit höchstens 60 m² Grundfläche (GR) und höchstens 60 m² Geschossfläche (GF).
 Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

- 1.3 Ausnahmsweise und allein zur Wahrung oder Wiederherstellung des bauordnungsrechtlich bereits genehmigten [*alternative Festsetzungsmöglichkeit*: nachgewiesenen¹] Bestands können zugelassen werden:
Auf den in D. Grundstücksliste, Spalte 4 „Dauerwohnen“ gekennzeichneten Grundstücken auch **Gebäude** bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, und zwar **auch zum dauernden Wohnen**.
Die zulässige GRZ 0,2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden.
- 1.4 Stellplätze sind nur auf den Grundstücken zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 1.5 Unterkellerungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 10 BauNVO 1990 (Art der Nutzung), §§ 16 ff. BauNVO 1990 (Maß der baulichen Nutzung), § 12 Abs. 6 BauNVO 1990 (Stellplätze und Garagen), § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO 1990 (Unterkellerung))

TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab dem in D. Grundstücksliste, Spalte 3 „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:
Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem Vollgeschoss: 3,50 m.
Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss: 7,50 m.
- 2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine und Antennen können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

TF 3 BAUWEISE

Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 2 BauNVO 1990)

¹ Mit der „*alternativen Festsetzungsmöglichkeit*“ in TF-Nr. 1.3 können neben den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Wohngebäuden auch diejenigen Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich zugelassen werden, die vor 1990 errichtet und seither ohne Unterbrechung weiter genutzt wurden. Voraussetzung dafür ist, dass die jeweiligen Eigentümer folgende Unterlagen vorlegen:

- a) im weiteren Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren KLM-BP-044 einen vollständigen Vermessungsplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbVI) zu ihrem Grundstück *und*
b) bei späterer Bauantragstellung eine „Enthftungserklärung“, mit der sie dokumentieren, dass ihnen die ggf. objektiv schlechten Voraussetzungen für die Bebaubarkeit ihres Grundstücks bekannt sind und die vorhandene Erschließung für das beabsichtigte Vorhaben ausreicht sowie außerdem, dass sie keinen Anspruch auf weitere Erschließungsmaßnahmen haben und die Gemeinde und die Untere Bauaufsichtsbehörde von allen Schadensersatzansprüchen und auch von Ansprüchen Dritter freigestellt werden.

TF 4 MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 4.1 Straßen und Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur mit wassergebundener Befestigung oder mit nicht verfugter Pflasterung versehen werden. Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig.
- 4.2 Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- 4.3 Das Niederschlagswasser im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist in den Gräben des Entwässerungssystems, das in Teil A – Planzeichnung dargestellt ist, zu sammeln und in den Teltowkanal abzuleiten, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden kann.²
- 4.4 Ist eine öffentliche Einrichtung der Schmutzwasserbeseitigung nicht hergestellt, so ist die Ableitung von Abwasser - mit Ausnahme von Niederschlagswasser - nur mittels abflussloser Sammelgruben zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5 FLÄCHEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG

Entlang des in Teil A – Planzeichnung dargestellten Verlaufs des Entwässerungssystems sind zur Wiederherstellung der Niederschlagswasserableitung in der Gartensiedlung Abgrabungen bis zu 1,0 m Tiefe und bis zu 1,5 m Breite und deren Befestigung mit Baustoffen oder eine Verrohrung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 6 MINDESTGRÖSZE DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKE

Bauliche Anlagen zum zeitweiligen oder dauernden Aufenthalt von Menschen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die eine Mindestgröße von 600 m² haben. Dies gilt nicht für die Grundstücke Kanalweg 3 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstück 406), Ringweg 3 (Flst. 354, 355), Ringweg 6 (Flst. 327) und Ringweg 25 (Flst. 338).³

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

² *siehe auch:* Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung

³ Für diese Grundstücke wird die tatsächliche Größe (< 600 m²) als Mindestgröße festgesetzt.

B. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

TF 7 HAUSFORM

Bei den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten baulichen Anlagen (Lauben, Wochenendhäuser, Wohngebäude) darf die Gebäudelänge an allen Seiten jeweils 10,0 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
- 8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und wegeseitig 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Straßen- oder Wegeflächen grenzen, darf die Höhe aller straßen- und wegeseitigen Einfriedungen 1,50 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
- 8.3 Seitlich ab der vorderen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
- 8.4 Sichtschutzanlagen auf den Grundstücken sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen bis zu 3,0 m Länge und 2,20 m Höhe – gemessen ab der Geländeoberfläche – zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

C. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden nach TF 1.3 dient insbesondere der Herstellung und Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit von bestehenden baulichen Anlagen, die
 - entweder schon vor dem Jahr 1990 vorhanden waren und seitdem ohne wesentliche Unterbrechung zum zeitweiligen oder dauernden Wohnen genutzt wurden oder
 - nach 1990 rechtmäßig und bestandskräftig genehmigt wurden.
2. Die Grundstücke, auf denen solche Gebäude vorhanden sind, sind in D. Grundstücksliste, Spalte 4 „Dauerwohnen“ gekennzeichnet. Die Begründung enthält als Anlage für jedes der betroffenen Grundstücke einen Vermesserplan, in dem alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück verzeichnet sind.⁴

⁴ Die Hinweise sind abhängig davon, ob die „alternative Festsetzungsmöglichkeit“ in TF-Nr. 1.3 des Bebauungsplanes aufgenommen wird, anzupassen; siehe auch Fußnote 1

D. GRUNDSTÜCKSLISTE mit Höhenbezugspunkten und Kenntlichmachung von Wohnberechtigung

1 Adresse	2 Größe (in m ²) ⁵	3 Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	4 Dauerwohnen ⁶
Brunnenweg 1	637		
Brunnenweg 2	800		
Brunnenweg 3	728		
Brunnenweg 4	716		
Brunnenweg 5	738		
Brunnenweg 6	755		
Brunnenweg 7	730		
Brunnenweg 8	775		
Brunnenweg 9	712		
Brunnenweg 10	773		
Brunnenweg 11	715		
Brunnenweg 12	798		
Brunnenweg 13	699		
Brunnenweg 14	776		
Brunnenweg 15	698		
Brunnenweg 16	760		
Brunnenweg 17	707		
Brunnenweg 18	763		
Brunnenweg 19	722		
Brunnenweg 20	741		
Brunnenweg 21	766		
Brunnenweg 22	802		
Brunnenweg 24	643		
Erlenweg 83	756		
Erlenweg 85	795		
Erlenweg 87	795		
Erlenweg 89, 90	822		
Erlenweg 91	759		
Erlenweg, Flurstück 454	699		
Erlenweg, Flurstück 452	827		
Kanalweg 1	674		
Kanalweg 2	722		
Kanalweg 3	554		
Kanalweg 4	784		
Kanalweg 5	839		
Kanalweg 6	648		
Kurzer Weg 1	857		
Kurzer Weg 2	717		
Kurzer Weg 3	803		
Ringweg 1	1.750		
Ringweg 2	624		
Ringweg 3	481		
Ringweg 4	871		
Ringweg 5	776		
Ringweg 6	412		
Ringweg 7	1.240		
Ringweg 8	717		
Ringweg 9	1.072		
Ringweg 10	853		
Ringweg 11	749		
Ringweg 12	772		
Ringweg 13	734		

⁵ Grundstücke unterhalb der Mindestgröße sind hervorgehoben.

⁶ Spalte 4 „Dauerwohnen“ ist abhängig davon, ob die „alternative Festsetzungsmöglichkeit“ in TF-Nr. 1.3 des Bebauungsplanes aufgenommen wird, anzupassen; siehe auch Fußnote 1

1	2	3	4
Adresse	Größe (in m ²) ⁵	Höhenbezugspunkt (in m ü. DHHN)	Dauerwohnen ⁶
Ringweg 14	844		
Ringweg 15	749		
Ringweg 16	819		
Ringweg 17	762		
Ringweg 18	782		
Ringweg 19	776		
Ringweg 20	764		
Ringweg 21	977		
Ringweg 22	671		
Ringweg 23	755		
Ringweg 24	855		
Ringweg 25	562		
Ringweg 26	920		
Ringweg 26a	1.015		
Ringweg 27	962		
Ringweg 29 und 29a	730		
Ringweg 30	878		
Ringweg 31	749		
Ringweg 32/34	1.485		
Ringweg 33	782		
Ringweg 35	912		
Ringweg 36	829		
Ringweg 37	859		
Ringweg 38	849		
Ringweg 39	812		
Ringweg 40	960		
Ringweg 41	711		