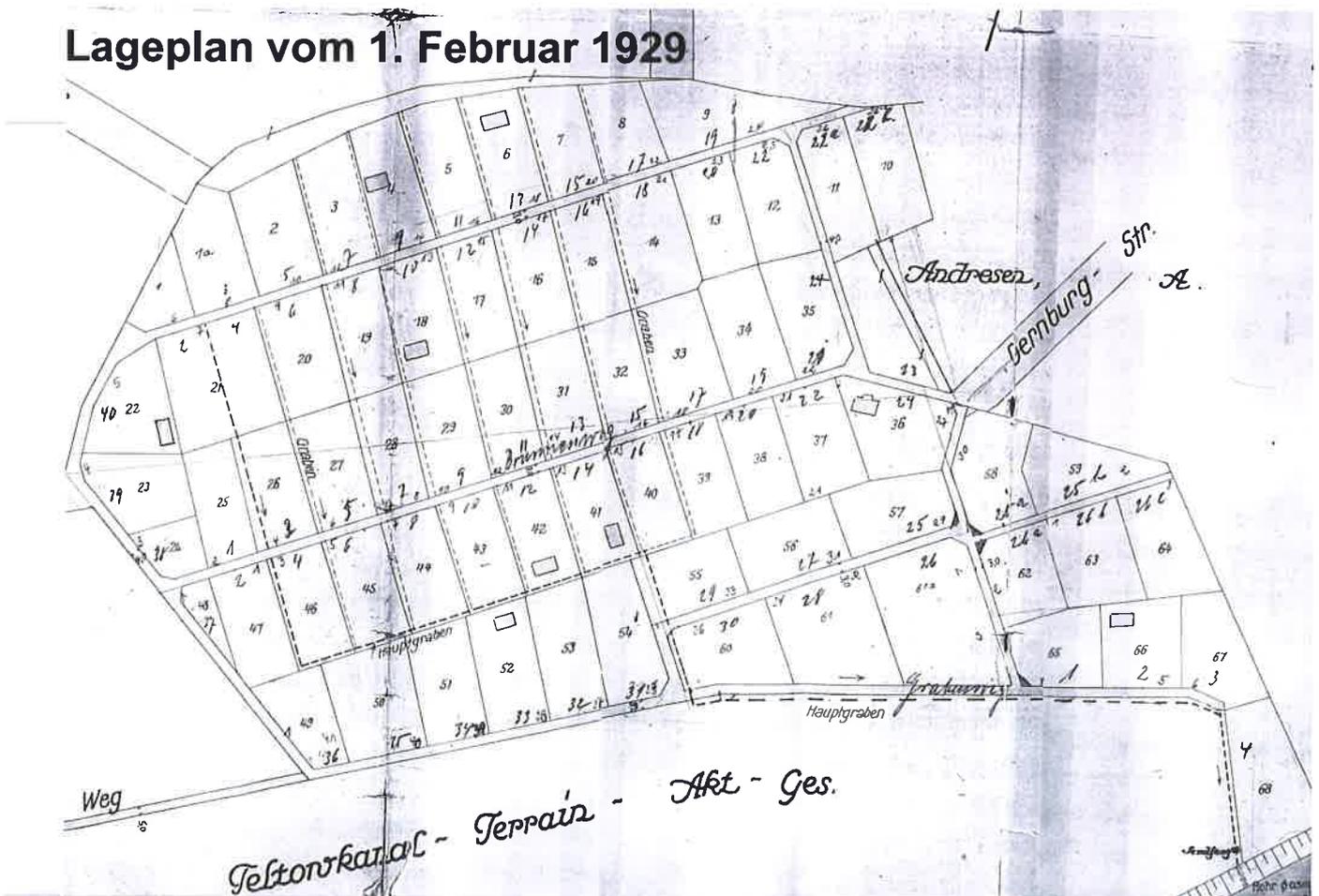


Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

Information der Öffentlichkeit in der
Gemeinde Kleinmachnow
am 7. Juli 2015

1

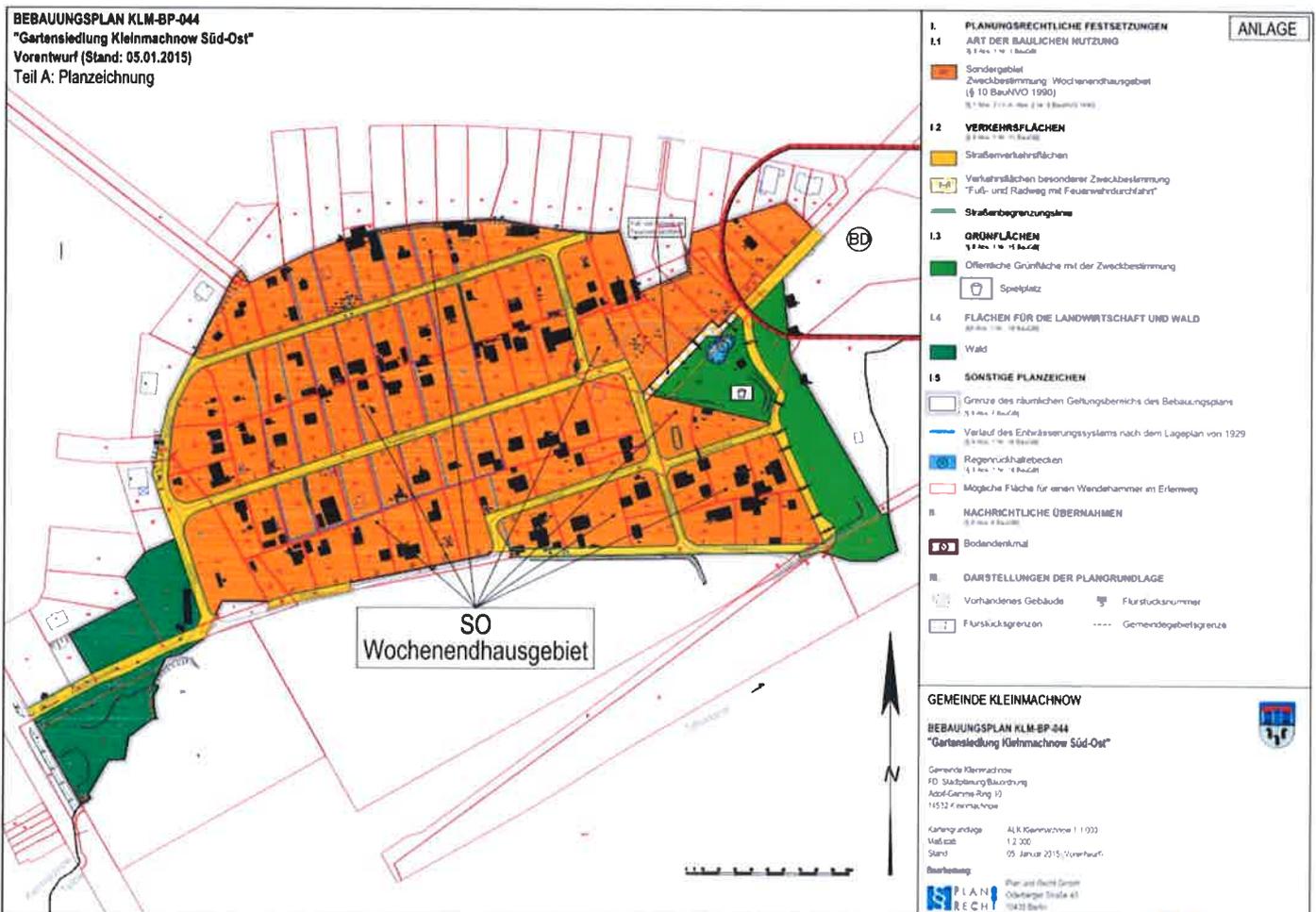
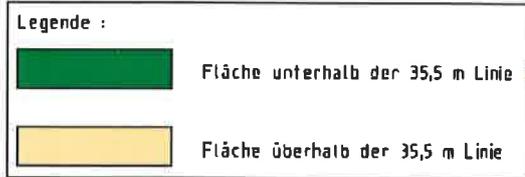
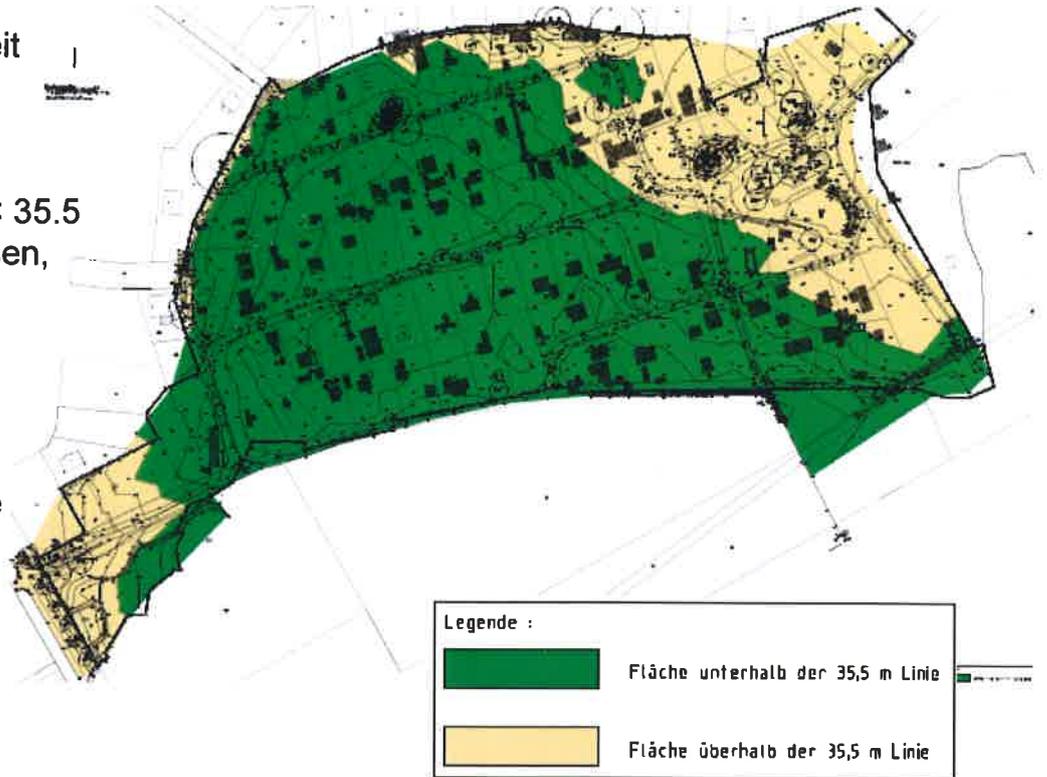
Lageplan vom 1. Februar 1929



2

□ **aktuelles Niveau der Grundwasseroberfläche von 31.53 ... 34.18 m ü. DHHN**

Für die Bebaubarkeit insbesondere jener Teilflächen des Areals, welche Geländeordinaten < 35.5 m ü. DHHN aufweisen, ist eine dauerhaft tüchtige Entwässerung (Grundwasserabsenkung) des Gebietes somit eine elementare Voraussetzung





BEBAUUNGSPLANVERFAHREN KLM-BP-044
"Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"
Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestandsaufnahme)



LEGENDE

- Melderegister Stand 11/2014**
- NEW - Nebenwohnung
 - HAW - Hauptwohnung
- Nutzung gemäß Begehung (10/2010)**
- gärtnerische Nutzung / Grünbrache
- Genehmigungssituation gemäß Aktenlage**
- Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow/ Wohn- oder Gartenlaube o.ä. (Genehmigungslage unklar)
 - Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow/ Wohn- oder Gartenlaube o.ä. (Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen vorliegend)
 - Gebäude (Dauwohnen, Genehmigungslage unklar)
 - Wohngebäude (Dauwohnen, Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen vorliegend)
- Sonstiges**
- Leerstand/ Gebäudenutzung aufgegeben
 - Flurstücksnummer

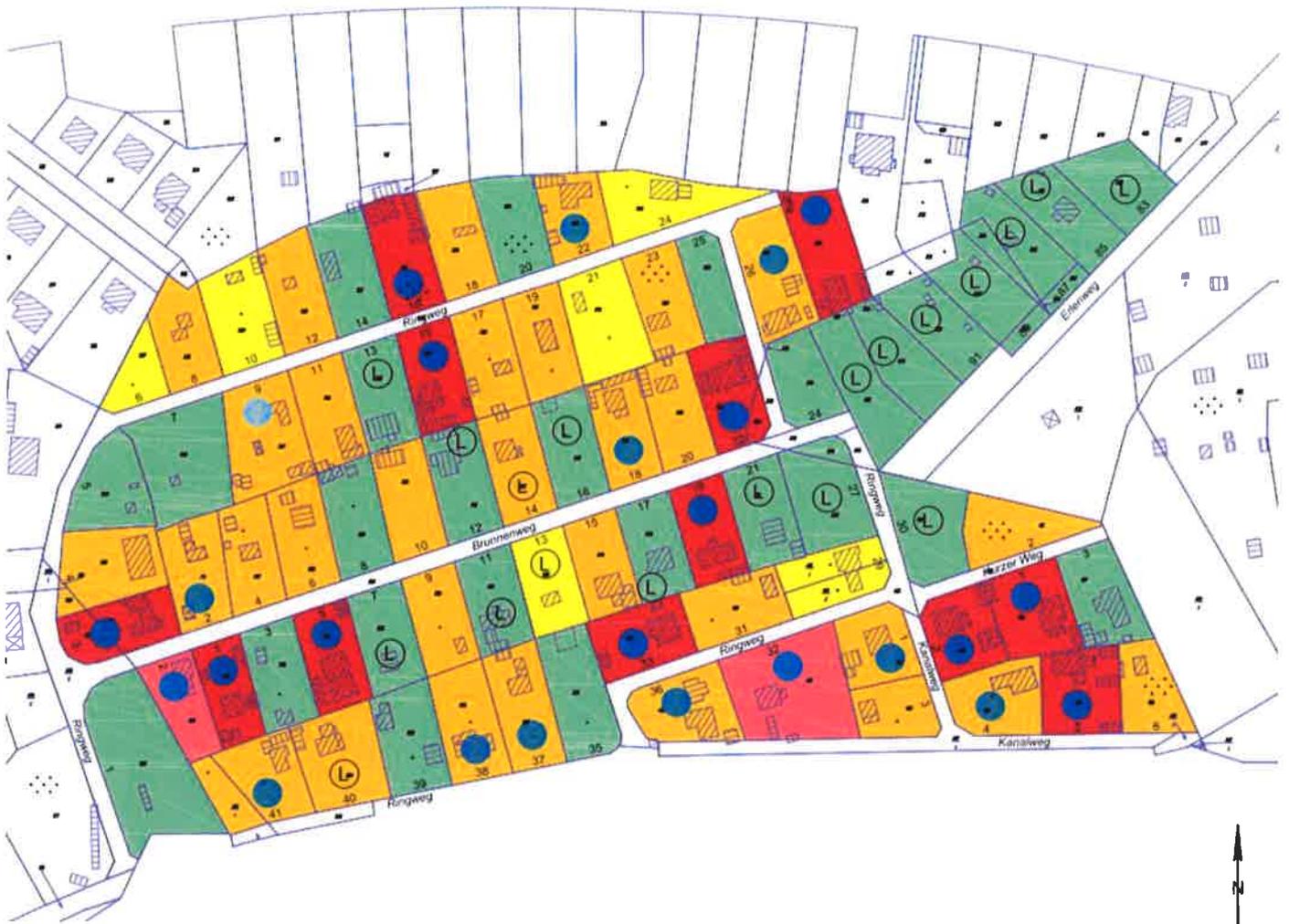
GEMEINDE
 KLEINMACHNOW



BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
KLM-BP-044 "Gartensiedlung
Kleinmachnow Süd-Ost"
Nutzungskarte (Zusammenfassung der
Bestandsaufnahme)

Gemeinde Kleinmachnow
 FB Bauen/Wohnen, FD Stadtplanung/Bauordnung
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Kartengrundlage: ALK Kleinmachnow 1:1.000
 Maßstab: 1:1.500
 Bearbeitungsstand: 05. Januar 2015 (Vorabdruck)



Nutzungen im Überblick

	Grün	Gelb	Braun	Hellrot	Dunkelrot	SUMME
	Gärtnerische Nutzung / Grünbrache	Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow o.ä. (Geneh. unklar)	Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow o.ä. (Geneh. vorliegend)	Gebäude (Dauerwohnen, Genehm. Unklar)	Wohngebäude (Dauerwohnen, Genehm. vorliegend)	
Ab-solut	28	6	31	2	12	79
Vom Hundert	35,5	7,6	39,2	2,5	15,2	100

TF 1 ART UND MASS DER NUTZUNG FÜR DAS SONDERGEBIET

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).

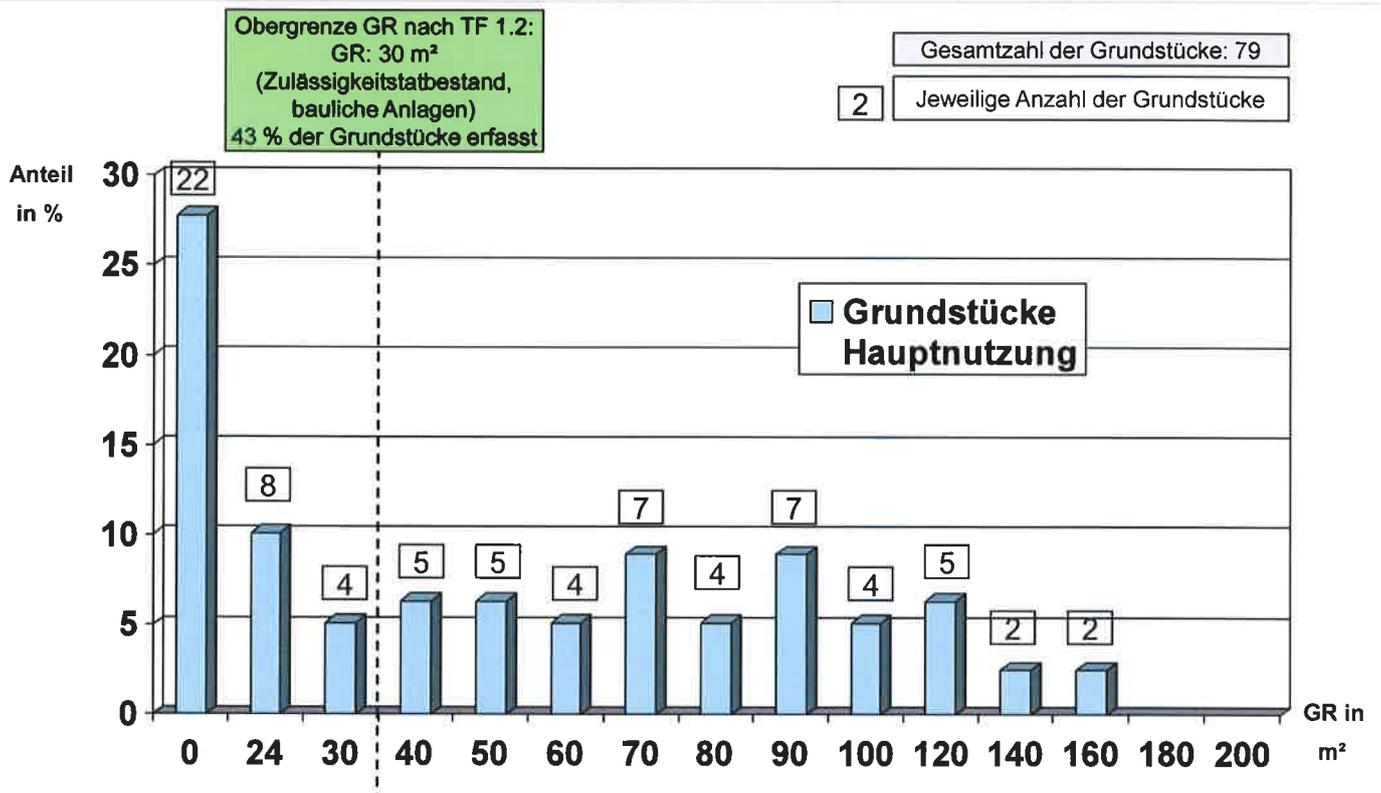
Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

- 1.3 **Ausnahmsweise** und **allein zur Wahrung oder Wiederherstellung des bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Bestands** können zugelassen werden:

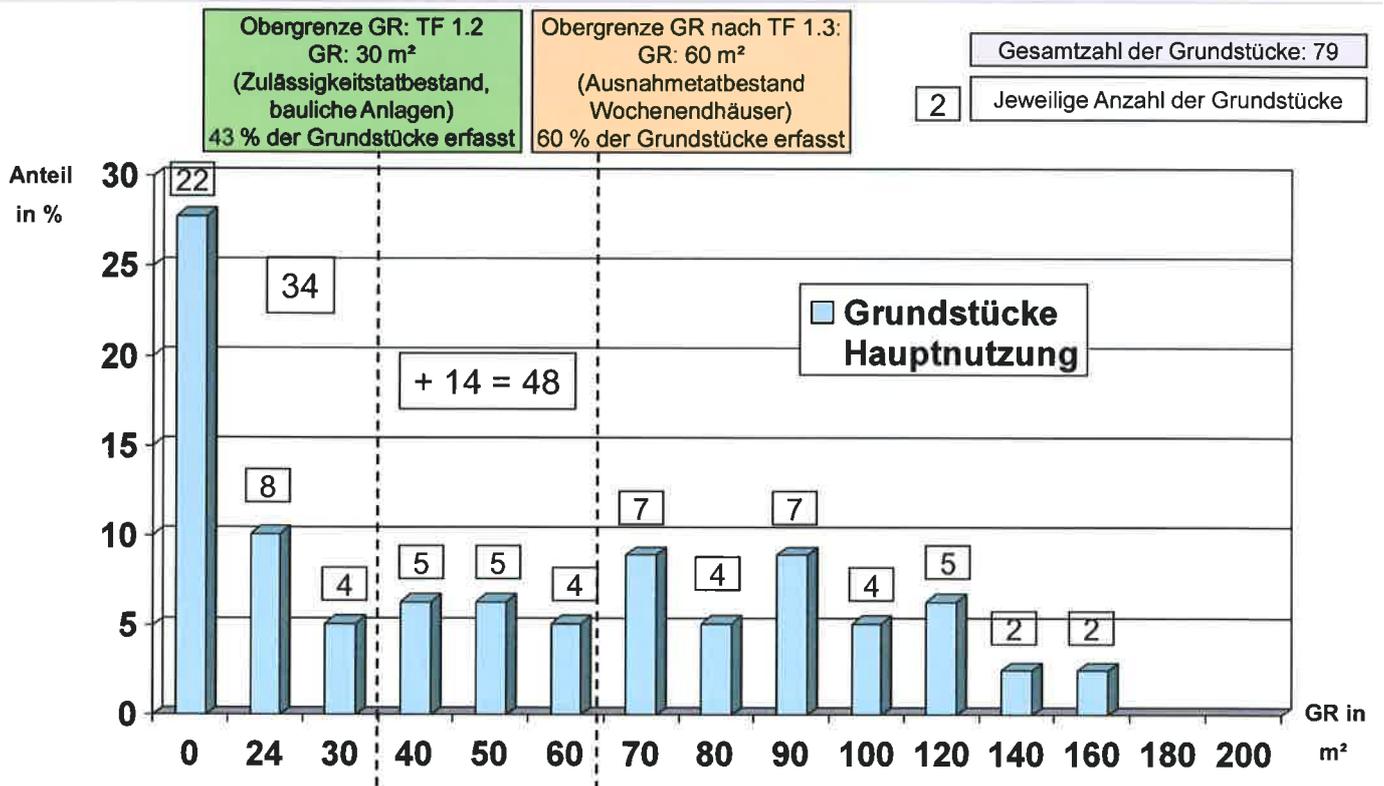
Auf den in D. Grundstücksliste, Spalte 4 „Dauerwohnen“ gekennzeichneten Grundstücken auch **Gebäude** bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,13 und zwar **auch zum dauernden Wohnen**.

Die zulässige GRZ 0,13 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,26 überschritten werden.

Übersicht:
Anzahl der Gebäuden mit einer Grundfläche von .. bis unter ..



Übersicht:
Anzahl der Gebäuden mit einer Grundfläche von .. bis unter ..



TF 1.4 bis 1.6 – Stellplätze und
Unterkellerungen, Terrassen

TF 2 Gebäudehöhen (3,5 m / 7,5 m)

TF 3 Bauweise

TF 4 Wegeausbau (Keine Versiegelung)

TF 4 – Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

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. *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.

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.

TF 5 – Flächen zur Abwasserbeseitigung

TF 5

Entlang des in Teil A – Planzeichnung dargestellten Verlaufs des Entwässerungssystems sind zur Wiederherstellung der Niederschlagsabwasserbeseitigung in der Gartensiedlung Abgrabungen bis zu 1,00 m Tiefe und bis zu 1,50 m Breite und deren Befestigung mit Baustoffen oder eine Verrohrung zulässig.

TF 6: MINDESTGRÖÖE 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).

Zu TF 6 – Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke

- **Hintergrund der Festsetzung TF 6:**
 - Die Grundstücksgröße der meisten Grundstücke liegt **zwischen ca. 650 und 850 m²**
 - Kleinstes Grundstück: **411,59 m²** (bebaut mit einer Laube; *Ringweg 6*)
 - Kleinstes **mit Wohnhaus** bebautes Grundstück: **481,47 m²** (*Ringweg 3*)
 - Größte Grundstücke:
 - **1750,21 m²** (Ringweg 1);
 - **1485,28** (Ringweg 32,34);
 - **1239,83** (Ringweg 7)
 - **1072,08** (Ringweg 9)
 - **1015,02** (Ringweg 26a)
 - **977,27** (Ringweg 21)
 - **962,19** (Ringweg 27)
 - **960,09** (Ringweg 40)
 - Bei einer Mindestgröße von **600 m²** sind also nur **3 Grundstücke** mit Bebauungsoption teilbar.

1. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden nach TF 1.3 dient insbesondere der Herstellung und Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit von bestehenden baulichen Anlagen, die rechtmäßig und bestandskräftig als Wohngebäude genehmigt wurden und gegenwärtig zum dauernden Wohnen genutzt werden.

Die Grundstücke, auf denen solche Gebäude vorhanden sind, sind in D. Grundstücksliste, Spalte 4 „Dauerwohnen“ gekennzeichnet.

Noch Fragen?
Bitte gerne!