

als auch die Bodenversiegelung der Baugrundstücke in östlicher und nordwestlicher Richtung abnimmt. Um den Übergang zwischen unterschiedlichen Baugebieten zu schaffen, wurden für die Teilbereiche B, C und D (Randbereiche des Bebauungsplans) andere Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage, zur Mindestgröße der Baugrundstücke, zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen, als für den Teilbereich A getroffen.

Der Textbebauungsplan ist für die Umsetzung der o.g. Regelungsinhalte ausreichend und bedarf somit keiner Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich (TF I, Teil 1, Nr. 1.1, 1.2, 1.3)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Flurstücke zwischen

- der östlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-001-e „Eigenherd-Siedlung Nord“, begrenzt durch die östliche Flurstücksgrenze der Straßen Ginsterheide, Sonnenhag, Kapuzinerweg;
- der nördlichen Flurstücksgrenze der Ernst-Thälmann-Straße;
- den südöstlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung am Weidenbusch und zwischen den südöstlichen Flurstücken des Zehlendorfer Damms;
- der südwestlichen Abgrenzung des Buschgrabengebietes entlang der Außenbereichsgrenze.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören auch 2 Grundstücke (Am Rund 3 - Flurstück 506 und Machnower Busch 25 b - Flurstücke 703, 704, 707), die im Außenbereich liegen. Das Grundstück Am Rund 3 ist bereits bebaut. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark wurde für den Bau eines Einfamilienhauses eine Baugenehmigung erteilt. Für das Grundstück Machnower Busch 25 b wurde am 19.06.2006 durch den Landkreis Potsdam - Mittelmark, untere Bauaussichtsbehörde, ein Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt. Da die Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten und öffentliche Belange nicht berührt werden, wurden die Grundstücke zum Geltungsbereich des Bebauungsplans hinzugefügt.

Durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurden die Flurstücke der Straßen Am Rund, Wolfswerder und Sonnenhag geschnitten.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (TF II, Teil 1 Nr. 1)

Das Maß der baulichen Nutzung prägt die städtebauliche Planung wesentlich. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Außenwirkung der Planung gesetzt: auf Wohnverhältnisse im Plangebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Ort- und Landschaftsbild. Die Festsetzungen definieren auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Form von textlichen Festsetzungen (siehe II: Textliche Festsetzungen - Teil 1, Nr. 1) über die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen bzw. GRZ (TF 1.1.1 und 1.1.2) und die zulässige Trauf- und Firsthöhe (TF 1.2, 1.3 und 1.4) gegeben. Die hier festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Grundfläche baulicher Anlagen (TF II, Teil 1, Nr. 1.1.1)

Nach § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen festzusetzen.

Die Grundstücksgrößenverteilung der Baugrundstücke mit einer Hausnummer im Planungsgebiet setzt sich nach den 3 gewählten Größenklassen wie folgt zusammen:

Baugrundstücke 300 m² bis 500 m² = ca. 20,0 %

Baugrundstücke 501 m² bis 800 m² = ca. 55,0 %
Baugrundstücke über 800 m² = ca. 25,0 %.

Auf Grund der differenzierten Größen der bestehenden Baugrundstücke wird damit eine Staffelung der größtmöglichen Grundfläche der baulichen Anlagen, bezogen auf die drei Größenklassen der Baugrundstücke, festgesetzt. Dadurch ist eine weitestgehende Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung, unabhängig von der konkreten Grundstücksgröße, gewährleistet, indem bei kleineren Grundstücken die maximal überbaubare Fläche gering über einer GRZ von 0,2 und bei den weniger großen Grundstücken unter einer GRZ von 0,2 liegt. Für die Baugrundstücke im typischen mittleren Größensegment liegt die GRZ bei 0,2.

Das heißt: bei Baugrundstücken bis 500 m² Größe erlaubt die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 100 m² eine bauliche Entwicklung, die sich an der Nutzungstypik innerhalb des Geltungsbereichs orientiert. Vor allem auf den kleineren Grundstücken wird damit die Möglichkeit eröffnet, bauliche Erweiterungen, wie z.B. Terrassen u. ä. an die bestehende Bebauung anzufügen, die bei dem sonst vorherrschenden Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB nicht realisierbar wären.

Auf Baugrundstücken zwischen 500 m² und 800 m² soll sich das ortstypische Maß der baulichen Nutzung über die GRZ von 0,2 an der konkreten Grundstücksgröße orientieren. Bei den Baugrundstücken über 800 m² ist eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 160 m² geboten, um im Verhältnis zur bestehenden Bebauung überdimensionierte bauliche Anlagen auszuschließen.

Im Teilbereich D (Baugrundstücke, die dem Zehlendorfer Damm zugeordnet sind) haben die zusammenhängenden Baugrundstücke eine überdurchschnittliche Größe. Für diese Grundstücke wurde die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen mit 180 m² festgesetzt, um eine besondere städtebauliche Situation durch größere bauliche Anlagen in diesem Bereich zu unterstreichen.

Eine Besonderheit bilden die Flurstücke 744, 750 und 751. Sie sind zwar in einem Grundbuchblatt eingetragen, werden aber hausordnungstechnisch zwei verschiedenen Straßen als Baugrundstücke zugeordnet - die Flurstücke 750 und 751 dem Zehlendorfer Damm 5 und das Flurstück 744 dem Machnower Busch 5. Das Baugrundstück Machnower Busch liegt im Teilbereich C, das Baugrundstück Zehlendorfer Damm 5 liegt im Teilbereich D. Dementsprechend gelten hier die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Mindestgröße der Baugrundstücke, wie in den textlichen Festsetzungen II – Teil 2 (Tabelle) für diese Baugrundstücke festgesetzt.

In die festgesetzte Grundfläche sind bauliche Anlagen, die einen Bestandteilcharakter des Hauptgebäudes haben – z.B. Terrassen, Hauseingangstreppen (tiefer als 1 m), Wintergärten usw. – mit einzurechnen.

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen der Grundstücke, die direkt an den Straßen anliegen, darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Mit diesen Festsetzungen wird eine verbindliche Grenze für das Nutzungsmaß der Grundstücke vorgegeben, um eine gewünschte städtebauliche Ordnung innerhalb dieses Rahmens zu gewährleisten. Die Festsetzungen ermöglichen auch eine städtebauliche Erweiterung des Nutzungsmaßes insbesondere für kleinere Grundstücke über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus. Damit wird eine adäquate Anpassung an die veränderten Anforderungen des modernen Wohnungsbaus gewährleistet.

Wegen der Rechtssicherheit wurden im Bebauungsplan (Stand 13.03.2008) die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (TF II – Teil 1, Nr. 1.1.1 und 1.1.2) redaktionell geändert. Im Abs. 1, 3 und 4 der Festsetzung 1.1.1 – Festsetzung der zulässigen Grundfläche - wurde zugefügt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten