

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

werden darf. Weiterhin wurde der Begriff maximale Grundfläche durch den Begriff zulässige Grundfläche ersetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen der rückwärtigen Grundstücke durch Nebenanlagen (TF II, Teil 1, Nr. 1.1.2)

Um gleiche und damit vergleichbare Bedingungen wie bei den straßenanliegenden Grundstücken festzusetzen, wurden im Unterschied zum Vorentwurf des Bebauungsplans KLM-BP-035 bei den rückwärtigen Grundstücken im Heideweg, im Weidenbusch und im Machnower Busch (zweite bzw. dritte Reihe- Bebauung) auch die Flurstücke, die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen, hinzugefügt. Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Durch das Schreiben des Kataster- und Vermessungsamtes vom 06.06.2006 wurden die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien und Flurstücksgrenzen geometrisch eindeutig bestimmt. Damit wurden bei der Berechnung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl die gesamten Buchgrundstücke einbezogen. Von dieser Änderung waren insgesamt 30 Baugrundstücke betroffen. Bei 9 Grundstücken betrug dann die anrechenbare Grundstücksgröße mehr als 500 m². Dadurch wurde hier das Maß der baulichen Nutzung statt der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von 100 m² die Grundflächenzahl von 0,20 festgesetzt. In der Praxis bedeutet dies eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche der baulichen Nutzung je nach Grundstücksgröße von 2 bis 13 m².

Die Zufahrten für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke im Heideweg, im Weidenbusch und im Machnower Busch sind 38 m² bis 127 m² groß. Bei den Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken handelt es sich um einzelne Flurstücke mit einer konkreten Fläche, bzw. um sog. „Hammerstiele“, deren Fläche zur gesamten Grundstücksfläche gehört. Schon durch diese Zufahrten wird die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen bei einigen Grundstücken um mehr als 50 % überschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Satz 2 besagt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Gemeinde kann die 50 %-Grenze und die Kappungsgrenze von GRZ nach oben oder unten ändern. Die Gemeinde hat gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche getroffen, weil die Einhaltung der 50 %-Grenze bzw. Kappungsgrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücknutzung der rückwärtigen Bereiche führen würde. Die Überschreitung hängt wesentlich von der Situation des Einzelfalls ab. Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift, über deren Anwendung die Bauaufsichtsbehörde in pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung sonstiger Rechtsvorschriften und nachbarlichen Belange entscheiden kann.

Um die zulässige Überschreitung der Grundfläche der baulichen Anlagen zu ermitteln, wurde zuerst die zulässige Grundfläche der Hauptanlage laut Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen – Teil II – Tabelle, Spalte 10 und 11) für jedes betroffene Baugrundstück ermittelt. Die Versiegelung durch Nebenanlagen, bestehend aus einer allgemeinen Grundfläche von 50 m² und der entsprechenden Fläche des „Hammerstiels“, wurde ebenfalls ermittelt. Aufgrund dieser Werte wurde eine tatsächliche GRZ / GR errechnet. Dadurch wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen der rückwärtigen Baugrundstücke differenziert festgesetzt. Danach kann die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen der rückwärtigen Grundstücke durch die im § 19 Abs. 4 BauGB genannten Nebenanlagen bis zu 100 %, bis zu 120 % und bis zu 140 % überschritten werden.

Auf dem Grundstück Machnower Busch 47 (Flurstück 709/7) wurden eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ und zwei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow eingetragen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks gestattet

- dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“, das Grundstück dauerhaft zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung einer Abwasserleitung zu nutzen,
- der Gemeinde Kleinmachnow, das Grundstück dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung einer Regenentwässerungsleitung zu nutzen,
- der Gemeinde Kleinmachnow auf Dauer das Recht ein, auf dem von der Straße Machnower Busch 47 aus gesehen an der rechten Grundstücksgrenze gelegenen 3 m breiten Grundstückstreifen zu gehen, zu fahren und Leitungen zu verlegen. Das Fahrrecht kann mit Fahrzeugen aller Art ausgeübt werden. Das Parken auf der Wegerechtfäche ist nicht gestattet.

Diese Festsetzung führte dazu, dass auf dem Grundstück Machnower Busch 47 die durch die Einführung der seitlichen Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche verkleinert wurde. Dabei wurde aber berücksichtigt, dass hier eine bauliche Anlage mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m² ermöglicht wird.

2.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen (TF II. Teil 1 Nr. 5.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ermöglicht die gezielte Festsetzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Telekommunikation dienen. Auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 1 (Flurstück 888) wird die Fläche für Versorgungsanlagen im Bestand festgesetzt. Hier ist bereits eine Trafostation des Stromversorgers EON e.dis AG vorhanden. Durch diese Festsetzung soll sie planungsrechtlich gesichert werden.

2.3 Gestalterische Festsetzungen (TF II. Teil 1, Nr. 6)

Der Bebauungsplan regelt auf der Grundlage des BauGB bodenrechtliche Sachverhalte. Gegenstand der Bebauungsplanung sind dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 9 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Die so genannte Gérardsche Wohnsiedlung wurde in den zwanziger und dreißiger Jahren der 20. Jahrhunderts errichtet. Damit besitzt das Gebiet des Bebauungsplans aus städtebaulich-gestalterischer Sicht eine Ensemblewirkung, die durch die architektonische Formensprache und Bautradition dieser Zeit geprägt ist.

Ausgehend von der Bestandssituation und der Tatsache, dass der überwiegende Teil der historischen Bausubstanz noch weitestgehend die typischen architektonisch-gestalterischen Merkmale aus der Entstehungszeit aufweist, wurden die gestalterischen Festsetzungen formuliert. Das Ziel der Festsetzungen besteht darin, städtebauliche und baugestalterische Absichten so zu verwirklichen, dass einerseits die besondere Ortstypik bewahrt und andererseits aber auch eine angemessene zeitgemäße Weiterentwicklung und Abrundung des Gebiets ermöglicht wird. Die Ensemblewirkung des Gesamtgebiets soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Dächer

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild der Gemeinde eine prägende Bedeutung. Bestimmte Gesetzmäßigkeiten wie Dachform und Dachneigung und -material, die aufgrund ihrer Häufung ortsspezifisch sind, machen eine Dachlandschaft aus.

Dachform, Dacheindeckung (TF II. Teil 1, Nr. 6.1)

Regelungen zur Ausbildung von Dächern mit klaren Trauf- und Firstlinien gehören aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Straßen- und Ortsbild zum Inhalt dieses Plangebiets.

außen angebrachte Rollläden und deren Kästen.

Fensterläden sind noch bei ca. 20% aller Hauptgebäude im Planungsgebiet vorhanden. Sie sind die überkommene Möglichkeit zur Wärmeregulierung und Fenstersicherung. Darüber hinaus sind sie ein bereicherndes Gestaltungselement, das die Fassade gliedert. Die regional- oder zeittypische Gestaltung von Fensterläden trägt im Zusammenwirken mit Türen und Fenstern zum spezifischen Ortsbild bei. Es ist davon auszugehen, dass ihre ursprüngliche Anzahl deutlich höher lag und diese ortsbildprägenden Elemente in den letzten Jahrzehnten bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen entfernt wurden. Auch zukünftig sollen diese Bauelemente zur Gliederung und Gestaltung der Außenwände im Planungsgebiet beitragen.

Anbauten (TF II. Teil 1, Nr. 6.3)

Die festgesetzten abweichenden Materialien und Proportionen für die Anbauten leiten sich aus der Analyse der vorhandenen Bebauung ab. Sie gewährleisten die Erhaltung des differenzierten Erscheinungsbildes im Plangebiet.

Einfriedungen (TF II. Teil 1, Nr. 6.4)

Einfriedungen aus der Entstehungszeit der baulichen Anlagen spiegeln die Gestaltungsauffassung dieser jeweiligen Zeit wider. Sie vermitteln damit ortstypische Bautradition. Die Typik des Gebiets bezüglich der Materialien und Formen ist durch eine starke Differenziertheit und Individualität geprägt. Die straßen- und gebietsweise festgesetzte zulässige Gestaltung der Einfriedungen resultiert aus der Analyse des Ortsbildes. Mit der Festsetzung bleibt die differenzierte Struktur ablesbar.

Als übergeordnetes Gestaltungsprinzip gilt die maximal straßenseitig zulässige Höhe von 1,30 m, im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m. Der festgesetzte horizontal in einer Ebene verlaufende obere Abschluss soll bei all der bestehenden Material- und Formenvielfalt ein gestalterisch zusammenführendes Merkmal bilden und eine Überfrachtung des Straßenraumes durch geschwungene Formen vermeiden.

2.4 Bindungen zur Begrünung der Grundstücke (TF II. Teil 1 Nr. 7)

Zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Baugebiets durch Bäume und wegen einer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes, werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen bestimmter einheimischer Arten von Bäumen in einer bestimmten Dichte festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen - Teil VI (Pflanzliste, S.44) - sind Bäume und Sträucher aufgelistet, die ausgehend vom vorhandenen Bestand für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen werden.

Die Festsetzung des Mindestumfangs wird festgesetzt, damit nicht aus Kostengründen zu kleine Bäume gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen.

Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 kann auch für die Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die Begrünung der oberirdischen Stellplätze und Standflächen für Müllbehälter mit Hecken- und Strauchpflanzung bzw. durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen findet hier ebenfalls ihre Rechtsgrundlage.