

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 04.02.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 024/11	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				21.02.2011		
Hauptausschuss				07.03.2011		
Gemeindevertretung				24.03.2011		

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 "Wohngebiete im Ortskern" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 (in Kraft getreten 30.01.2009) soll geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ sollen</p> <p>1.1 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie</p> <p>1.2 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geändert werden. Die Grundzüge der in einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmenden, geänderten Regelung sind in Anlage 3, 4 und 5 umrissen. Sie sind im weiteren Verfahren, unter Einbeziehung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, zu präzisieren. Die von der Änderung nicht berührten Festsetzungen sollen unverändert beibehalten werden.</p> <p>2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.</p>						
Anlagen:						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-9						
2) Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes						
zu Ziff. 1.1 (Einfriedungen):						
3) Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen zu Einfriedungen (Istzustand – Konzept 2011)						
4) Arbeitsplan (Visualisierung des Konzeptes)						
zu Ziff. 1.2 (Stellplätze und Garagen):						
5) Gegenüberstellung TF zu Stellplätze u. Garagen (Istzustand – Konzept 2011)						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: 8.000	Budget/Teilhaushalt: 50 (Bau/Wohn) / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: 8.000	Produktgruppe: 51.10
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003) sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden und von Werbeanlagen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen in den Allgemeinen Wohngebieten, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf, Festsetzung einer Fläche für Sport- u. Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen; in Kraft getreten am 30.01.2009).

Mit dem Verfahren KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ sollen die Textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen (vgl. Ziff. 1.1) sowie zu Stellplätzen und Garagen (vgl. Ziff. 1.2) geändert werden. Beabsichtigt sind somit Modifikationen von Festsetzungen für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. KLM-BP-019-5). Die vom Änderungsverfahren nicht betroffenen Regelungen bleiben unverändert bestehen.

Erläuterungen zu Ziff. 1.1, Zulässigkeit von Einfriedungen

Eigentümer im Geltungsbereich des KLM-BP-019 hatten mit Schreiben vom 20.01.2010 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die zulässigen Einfriedungen gestellt (vgl. **Anlage 2**). In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind bisher nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Eigentümer schlugen vor, im Hinblick auf gewünschten Sichtschutz und den Schutz der Privatsphäre die zulässige Höhe auf bis zu 2 m anzuheben und die Festlegungen stärker zu differenzieren.

Aus Sicht der Verwaltung soll dem Antrag in Teilen gefolgt und dazu ein entsprechendes Bebauungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet werden. Vorgeschlagen wird, die künftige Regelung zu Einfriedungen für die Wohngebiete im Ortskern an der Regelung zu orientieren, die inzwischen für nahezu alle anderen Bebauungsplan-Gebiete in Kleinmachnow gilt: Zulässig sind danach nur offene Einfriedungen, die im Vorgartenbereich eine Höhe von bis zu 1,30 m und rückwärtig von bis zu 1,80 m aufweisen. Als „offene Einfriedungen“ gelten z. B. Holzlatten-, Maschendraht- bzw. Drahtflechtzäune sowie Hecken- und Strauchpflanzungen. Geschlossene Zäune (wie z. B. Schilfmatten, Holzlamellen- oder Bretterzäune) und Mauern sind ausgeschlossen. Die Grundzüge der vorgeschlagenen künftigen Festsetzung zu Einfriedungen im Ortskern sind in **Anlage 3** der bisher geltenden Regelung gegenübergestellt.

Erläuterung zu Ziff. 1.2, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) u. a. Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Die Baufenster sind in den WA durch Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, d. h. der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt (vgl. **Anlage 4**, Arbeitsplan mit Darstellung Baugrenzen).

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung hat in der Vergangenheit Anträgen auf Befreiung von dieser Festsetzung zugestimmt, und zwar mit DS-Nr. 013/01 vom 05.02.2001 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 81 (wg. Überschreitung vordere Baugrenze) und mit DS-Nr. 150/02 vom 30.09.2002 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 23 (wg. Überschreitung seitliche Baugrenze).

Auch unter Bezugnahme auf diese daraufhin erteilten Befreiungen haben der Bauträger oder spätere Eigentümer auf weiteren Grundstücken im Geltungsbereich 019 Carports bzw. Garagen errichtet, ohne vorher, vor dem Hintergrund der entgegenstehenden Festsetzung im Bebauungsplan, eine planungsrechtliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

Eine erneute Bestandaufnahme und Analyse des Plangebietes im Jahr 2010 belegt, dass wegen der vom Bauträger vorgenommenen kleinteiligen Parzellierung der Wohngebiete Grundstücke entstanden sind, auf denen die bisherige Festsetzung mitunter nur schwer eine aus Sicht auch der Nutzer akzeptable Anordnung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

Unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen erscheint es städtebaulich vertretbar, die Tiefe des von baulichen Anlagen grundsätzlich frei zu haltenden Vorgartenbereiches künftig auf einen 4,5 m tiefen Bereich entlang der Straßenflächen festzulegen. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen soll deshalb geändert werden (vgl. **Anlage 5**).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5, sind von den beabsichtigten Änderungen nicht betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 soll im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden.