

Bebauungsplan KLM-BP-044

„Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

(Vorentwurf – Konzept Stand 19.09.2011)

zu „Teil A – Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)“

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

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

TF 1 ART UND MASS DER NUTZUNG FÜR DAS SONDERGEBIET

- 1.1 Das Sondergebiet dient der gemeindenahen Erholung in Eigentümergeärten mit Kleingartencharakter ohne qualifizierte Erschließung. Nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse ist ausnahmsweise auch das Wohnen zulässig.
- 1.2 Zulässig sind:
Eigentümergeärten mit Kleingartencharakter einschließlich von **zum Aufenthalt von Menschen bestimmten baulichen Anlagen** mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² und einer Geschoßfläche von ebenfalls höchstens 30 m². 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
- 1.3 Ausnahmsweise können auf geeignetem Baugrund zugelassen werden:
Wochenendhäuser mit höchstens 60 m² Grundfläche und höchstens 60 m² Geschossfläche. 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.
- 1.4 Zur Wiederherstellung des Bestands können ausnahmsweise **Wohngebäude zum dauernden Wohnen** zugelassen werden.
- 1.5 Stellplätze sind nur auf den Grundstücken zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 1.6 Unterkellerungen sind unzulässig.

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

¹ Hinweis: Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 erhöht sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50 % - hier also um 0,15).



TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASS DER NUTZUNG

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab dem in der Planzeichnung als für das betreffende Grundstück maßgeblich 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)

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

- 4.1 Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 4.2 Regenwasser ist zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen, soweit es nicht vom Grabensystem zur Entwässerung in den Teltowkanal aufgenommen wird.
- 4.3 Die Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser ist - mit Ausnahme von Regenwasser - mittels abflussloser Gruben vorzunehmen.

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

TF 5 FLÄCHEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG

Entlang der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Linienführung des zur Abwasserbeseitigung vorgesehenen Grabensystems sind zur Wiederherstellung des Regenwassergraben-Entwässerungssystems 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.

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

TF 6 MINDESTGRÖSSE DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKE

Bauliche Anlagen zum zeitweiligen oder dauernden Aufenthalt von Menschen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die eine Mindestgröße von 480 m² haben.

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

II. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

TF 7 HAUSFORM

Bei den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten baulichen Anlagen (Lauben, Wochenendhäuser, Wohnhäuser) 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 dazugehörige 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 zulässig.

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

III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Der Bestandsschutz rechtmäßig genehmigter oder als genehmigt geltender baulicher Anlagen bleibt unberührt.

2. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden nach TF 1.4 dient insbesondere der Herstellung und Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit von bestehenden oder wiederherzustellenden 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.