

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 22.02.2011

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 024/11/1

Entgegennahme KSD: *[Handwritten Signature]*

Verfahrensvermerk:

- Genehmigung
 Anzeige
 Ankündigung
 Veröffentlichung
 Bekanntmachung
 Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Hauptausschuss	8	2	1	07.03.2011	07.03.11	
Gemeindevertretung				24.03.2011	24.03.11	

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes
KLM-BP-019-9 "Wohngebiete im Ortskern"
(Aufstellungsbeschluss)**

geändert

Beschlussvorschlag:

- 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
 - ~~1.1 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen,~~
 - ~~1.2 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie~~
 - 1.3 der Höhenbezug in der textlichen Festsetzung zu Gebäudehöhen
 geändert werden. Die Grundzüge der in einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmenden, geänderten Regelungen sind in den Anlagen 3 – 7 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.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

*gestrichelt
K. Heine
24.03.11*

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: *Frau Eiterwick* Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: *beschlossen* Gremium: Sitzung am:

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	x	x				x

Leiter der Sitzung: *[Handwritten Signature]*

[Handwritten Signature]
Bürgermeister
(Endunterschrift)



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

[Handwritten Signature]
Fachbereichsleiter(in)

Antragseinreicher

12/27 1/16

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:

Anlagen:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-9
zu Ziff. 1.1 (Einfriedungen):
- 2) Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes
- 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)
zu Ziff. 1.3 (Gebäudehöhe):
- 6) Beispiel Baugebiet WA 14, Straße „Am Bienenhaus“ (B-Plan-Auszug, vorläufiger Parzellierungsplan, Lageplan zu „Parzelle 13“ mit Angabe der tats. Höhen lt. ÖbVI)
- 7) Gegenüberstellung TF zu Gebäudehöhen (Istzustand – Konzept 2011)

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), zu Stellplätzen und Garagen (vgl. Ziff. 1.2) sowie zu Gebäudehöhen (vgl. Ziff. 1.3) 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 berührten 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

13127 2/16

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 Bauflächen 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**).

Erläuterung zu Ziff. 1.3, Gebäudehöhen

[Ziff. 1.3 war nicht Bestandteil von DS-Nr. 024/11 und ist, nach Beratung von DS-Nr. 024/2011 in der Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2011, ergänzt worden. Die so ergänzte Drucksache wird unter der Bezeichnung DS-Nr. 024/11/1 weitergeführt.]

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Bauanträgen für Einfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 14 (Fläche westl. Karl-Marx-Straße / nördl. Förster-Funke-Allee, ehemals u. a. RFT-Gelände; vgl. **Anlage 6**, Auszug B-Plan, Lagepläne) hat sich herausgestellt, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezug die Bebaubarkeit dieser Grundstücke deutlich einschränkt. Festgesetzt ist eine Bezugnahme auf die „festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche“. Nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche des Baugebietes WA 14 ist Planstraße 5 (künftig: „Am Bienenhaus“) mit drei festgesetzten Höhenbezugspunkten.

Die tatsächliche Höhe der Baugrundstücke im WA 14 liegt jedoch teilweise deutlich über der heranzuziehenden Bezugshöhe, zum Beispiel:

Bezugshöhe lt. B-Plan: 42,20 m - zulässige Traufhöhe (max. 7,0 m): 49,20 m - tatsächliche Geländehöhe auf Beispielgrundstück nördl. „Am Bienenhaus“: 44,20 m - Fazit: Die Bauherrschaft kann tatsächlich nur ein Wohngebäude mit Traufhöhe 5,0 m realisieren.

Auf Nachfrage eines bisher betroffenen privaten Bauantragstellers informierte der Landkreis – als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde – am 18.02.2011, dass bei Einhaltung des im B-Plan vorgegebenen Höhenbezuges für die Bauherrschaft zweifellos eine planerisch offenbar nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Diese Problematik dürfte aber nicht nur eines, sondern voraussichtlich mehrere der inzwischen parzellierten Baugrundstücke betreffen. Eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des B-Planes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB würde deshalb die Grundzüge der Planung berühren und ist daher nicht zulässig.

14122 3/16

Um den Grundstückseigentümern dennoch Baurecht in dem mit dem B-Plan eingeräumten Umfang gewähren zu können, ist eine Änderung der Textl. Festsetzung 4.1 erforderlich. Sie soll an die in Bebauungsplänen in Kleinmachnow inzwischen übliche und bewährte Festsetzung zur Gebäudehöhe angepasst werden. Die Bezugnahme erfolgt dann zukünftig nicht mehr auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern auf die tatsächliche (natürliche) Geländehöhe innerhalb der zu überbauenden Fläche (vgl. **Anlage 7**).

Mit dieser Änderung erfolgt keine Anhebung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen), es wird lediglich sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe auf dem jeweiligen Baugrundstück auch genutzt werden kann.

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.

15127 4/16

Martina & Ronald Priebe

14532 Kleinmachnow, 20.1.2010

Am Kirschfeld 10a

Telefon: p 033203.73103

m 0176.2280.8342

d 03381.292200

Fax: Was.R. 03212.1023862

eMail: Priebe-s@web.de

26.1.10 MS

ART 1.2.1	SG 1.2.1	SG 1.2.1	SG 1.2.1
25.01.10			SG 1.2.1
226			
1	1.2.1	1.2.1	BV-G

An die
Gemeinde Kleinmachnow
14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Geschäftsbereich 1	FB Extern Verfahren
Bürgermeister	ELING, S	Gründe
Bürgermeister	22.01.2010	FB
Bürgermeister	Nr. 85666	FB Sichtschutz
Personal	Gemeindeverwaltung	Sichtschutz

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grubert, sehr geehrte Frau Neidel,

vielen Dank für das sehr konstruktive Gespräch am 12.1.2010 im Bauamt.

Wie wir gemeinsam festgestellt haben, ist ein Sichtschutz für die Gärten der Eigentümer im Flämisches Viertel dringend notwendig, um die Privatsphäre der Betroffenen zumindest im geringen Maße sicherstellen zu können.

Der überreichten Dokumentation können Sie entnehmen, dass die meisten Bewohner des Viertels bereits einen Sichtschutz errichtet haben.

Gemäß § 55 (6) der Brandenburger Bauordnung bedürfen Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe keiner Genehmigung.

Wir beantragen daher eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes KLM-BP-019 wie folgt:

1. Einfriedungen der Gärten im Flämisches Viertel sind gemäß § 55 (6) der Brandenburger Bauordnung möglich. Hierzu zählen Hecken, Zäune und Sichtschutzzäune. Sollten insbesondere die Sichtschutzzäune in einer Reihe eine Länge von 5 m überschreiten, dann sind diese durch Hecken oder andere Begrünungen aufzulockern, um ein ansprechendes Erscheinungsbild der Siedlung sicherzustellen. Die Option einer Einfriedung bis 2 m gemäß Brandenburger Bauordnung ist notwendig, um bei den relativ kleinen Grundstücken die Privatsphäre der Betroffenen zumindest im geringen Maße sicherstellen zu können.

2. Sichtschutzmaßnahmen zwischen zwei benachbarten Grundstücken sind im Einvernehmen der beiden Nachbarn ohne Längenbeschränkung möglich, da hier teilweise sehr dicht gebaut wurde und man sich z.B. in Wintergärten gegenseitig hineinschauen kann.
3. Vorgärten sind in einer Höhe bis 1,20 einfriedbar, um den Siedlungscharakter nicht zuzubauen.
4. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die an einer Straße oder einer Schleppe liegen, muss im Einzelfall geschaut werden, wo der Vorgarten liegt und wie die Privatsphäre sichergestellt werden kann.

Bereits die einfache Inaugenscheinnahme der bisher genehmigten baulichen Anlagen (siehe auch Dokumentation) im Flämischen Viertel (z.B. Carport Am Kirschfeld) zeigt deutlich, dass die städtebauliche Vertretbarkeit der vorgeschlagenen Einfriedungen im Vergleich ohne weiteres gegeben sein müsste.

Ebenso stellt das ständige „Auf dem Präsentierteller sein“ im eigenen Garten eine besondere Härte für die Eigentümer dar, welches nicht im vertretbaren Verhältnis zum öffentlichen Interesse steht - und auch nicht akzeptabel ist.

Des Weiteren ist ein erforderlicher und der Brandenburger Bauordnung entsprechender Sichtschutz, der zur geringstmöglichen Wahrung der Privatsphäre zwischen den Grundstücken im Einvernehmen der beiden Nachbarn errichtet wird, im wesentlichen Sache der Nachbarn im allgemeinen Nachbarschaftsrecht und nicht von öffentlichem Belang.

Wir hoffen, dass wir mit unserem Vorschlag die Interessen sowohl der Gemeinde, der Kleinmachnower Einwohner als auch der Bewohner des Flämischen Viertels in Einklang gebracht haben.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens beantragen wir hiermit zugleich Rederecht in den Gremien insbesondere im Bauausschuss und regen an, dies auf Wunsch auch anderen Betroffenen Einwohnern des Flämischen Viertels einzuräumen. Bitte Informieren Sie uns über das weitere Vorgehen insbesondere aber zu den nun folgenden Terminen und Sitzungen zum Bebauungsplanänderungsverfahrens.

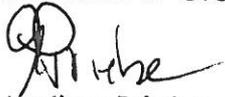
Unsere Sichtweisen und Bitten werden nach unserer Überzeugung von der Mehrheit der Bewohner geteilt bzw. unterstützt, insbesondere aber von unseren unmittelbaren Nachbarn, den Familien

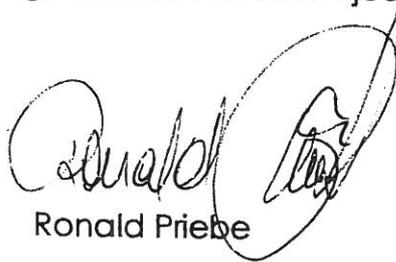
Staschenuk (Am Kirschfeld 12)
 Kleynemeyer (Am Kirschfeld 10) und
 Reclam (Am Kirschfeld 8)

Bei Bedarf können wir sicherlich ohne weiteren großen Aufwand auch noch diverse weitere Unterstützer als Unterzeichner gewinnen.

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße


Martina Priebe


Ronald Priebe

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 15.01.2003 [3. Änderung 019], 30.01.2009 [019-5])	Vorschlag Konzept (Stand: 2011)
C Gestalterische Festsetzungen	
5. Einfriedungen	
<p>5.1 Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.</p>	<p>5.1 Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen <u>nach Satz 1 darf 1,20 m</u>, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, – in einem Abstand von bis zu 6,0 m von der <u>Straßenbegrenzungslinie¹</u> bzw. <u>der öffentlichen Verkehrsfläche</u>, <u>besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich² 1,30 m und</u> – <u>ab einem Abstand von mehr als 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie¹ bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich² 1,80 m</u> <u>über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.</u> Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche <u>innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.</u> <u>Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung bzw. von der Terrassentrennwand überdeckt wird.</u></p>

¹ Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt die „Straßenverkehrsflächen“ Arnold-Schönberg-Ring, August-Bebel-Platz, Förster-Funke-Allee, Friedrich-Kayssler-Straße, Goethestraße, Maxie-Wander-Straße (tlw.), Ring am Feld, Schillerstraße und Karl-Marx-Straße.
² Hinweis: Als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich sind die folgenden Straßen festgesetzt: Am Bienenhaus, Am Kirschkofel, Drachensteig, Maxie-Wander-Straße (Bereich östlich Arnold-Schönberg-Ring, Wendehammer) und Zum Wetterhäuschen.

20127

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

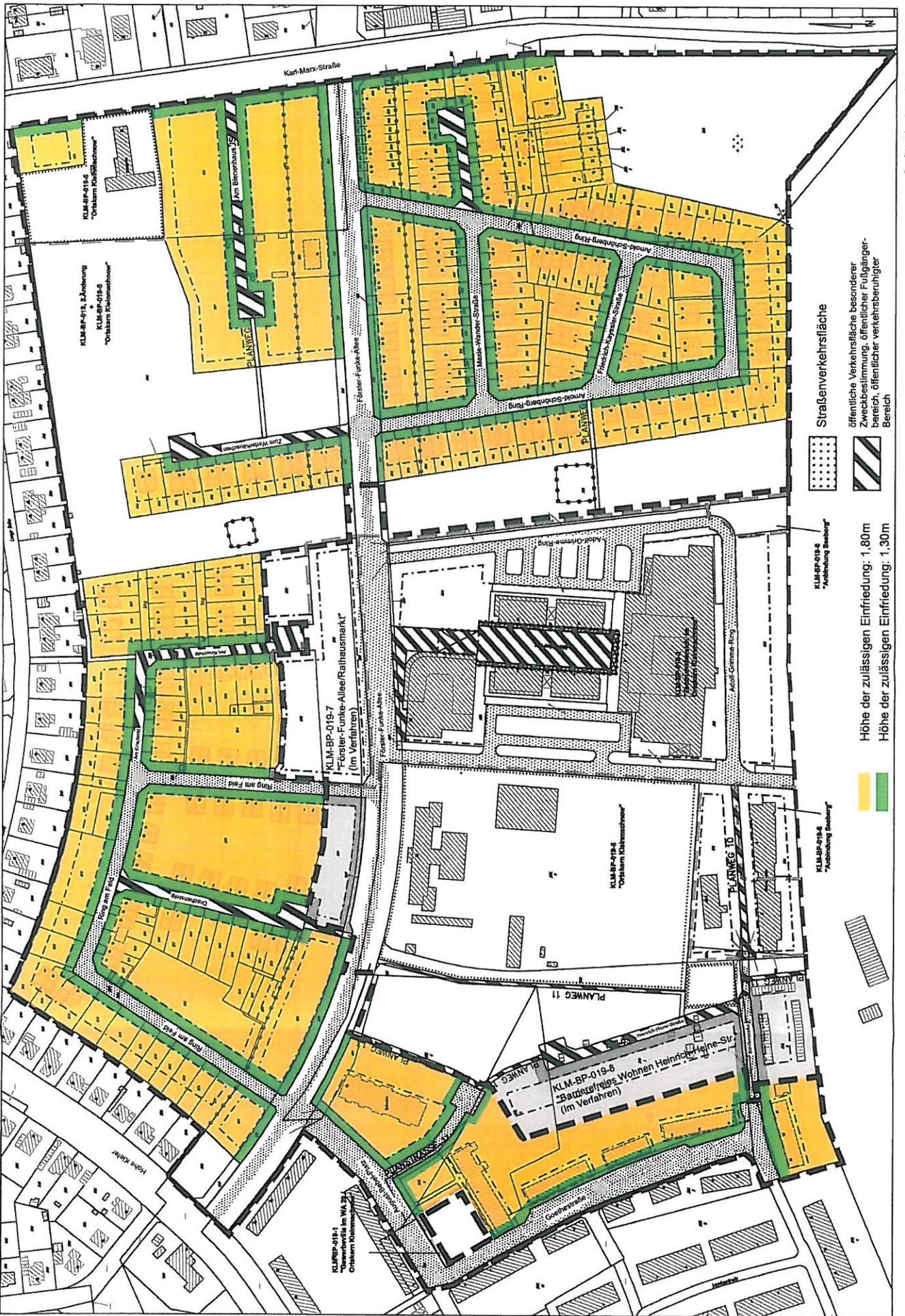
B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 15.01.2003 [3. Änderung 019], 30.01.2009 [019-5])	Vorschlag Konzept (Stand: 2011)
5.2 Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und der Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen, sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlaten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – zulässig.	5.2 – wird unverändert beibehalten –

21127 10

5.2/2

Bebauungsplan KLM-BP-019 "Ortskern Kleinmachnow"
 einschließlich rechtswirksamer Änderungen bis KLM-BP-019-6 "Anbindung Seeburg"

Anlage 4
 Entwurf vom
 28.03.2011
 R. Hec



-  Straßenverkehrsfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußgängerbereich, öffentlicher Verkehrsbenützer Bereich
-  Höhe der zulässigen Einfriedung: 1,80m
Höhe der zulässigen Einfriedung: 1,30m
-  KLM-BP-019-5 "Anbindung Seeburg"
-  KLM-BP-019-8 "Anbindung Seeburg"

42127

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 15.01.2003 [3. Änderung 019], 30.01.2009 [019-5])	Vorschlag Konzept (Stand: 2011)
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
5. Stellplätze und Garagen	
5.2 Private Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Parkdecks sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze von Reihenhäusern und Doppelhäusern dürfen jedoch auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von 1 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. Auf den Grundstücken der Reihenhäuser sind nur offene Stellplätze zulässig.	5.2 Private Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Parkdecks sind erst ab einem Mindestabstand von 4,5 m zur <u>Straßenbegrenzungslinie¹</u> bzw. zur <u>öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich²</u> , innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze von Reihenhäusern und Doppelhäusern dürfen jedoch auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von 1 m, gemessen von der <u>Straßenbegrenzungslinie¹</u> bzw. von der <u>öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich²</u> , errichtet werden. Auf den Grundstücken der Reihenhäuser sind nur offene Stellplätze zulässig.

¹ Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt die „Straßenverkehrsflächen“ Arnold-Schönberg-Ring, August-Bebel-Platz, Förster-Funke-Allee, Friedrich-Kaysler-Straße, Goethestraße, Maxie-Wander-Straße (tlw.), Ring am Feld, Schillerstraße und Karl-Marx-Straße.

² Hinweis: Als öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich sind die folgenden Straßen festgesetzt: Am Bienenhaus, Am Kirschfeld, Drachensteig, Maxie-Wander-Straße (Bereich östlich Arnold-Schönberg-Ring, Wendehammer) und Zum Wetterhäuschen.

"Ortskern Kleinmachnow"

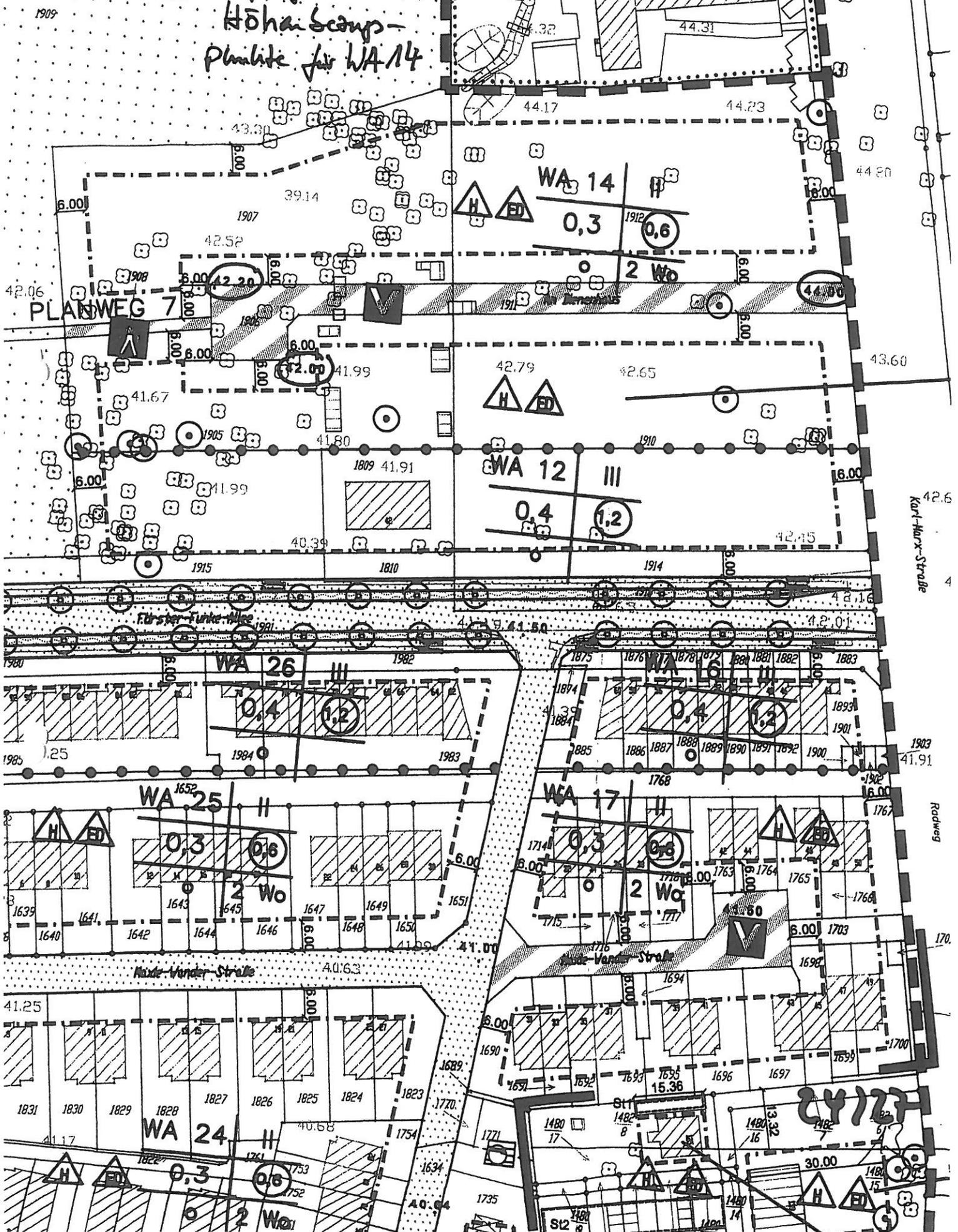
Str. II - Plan

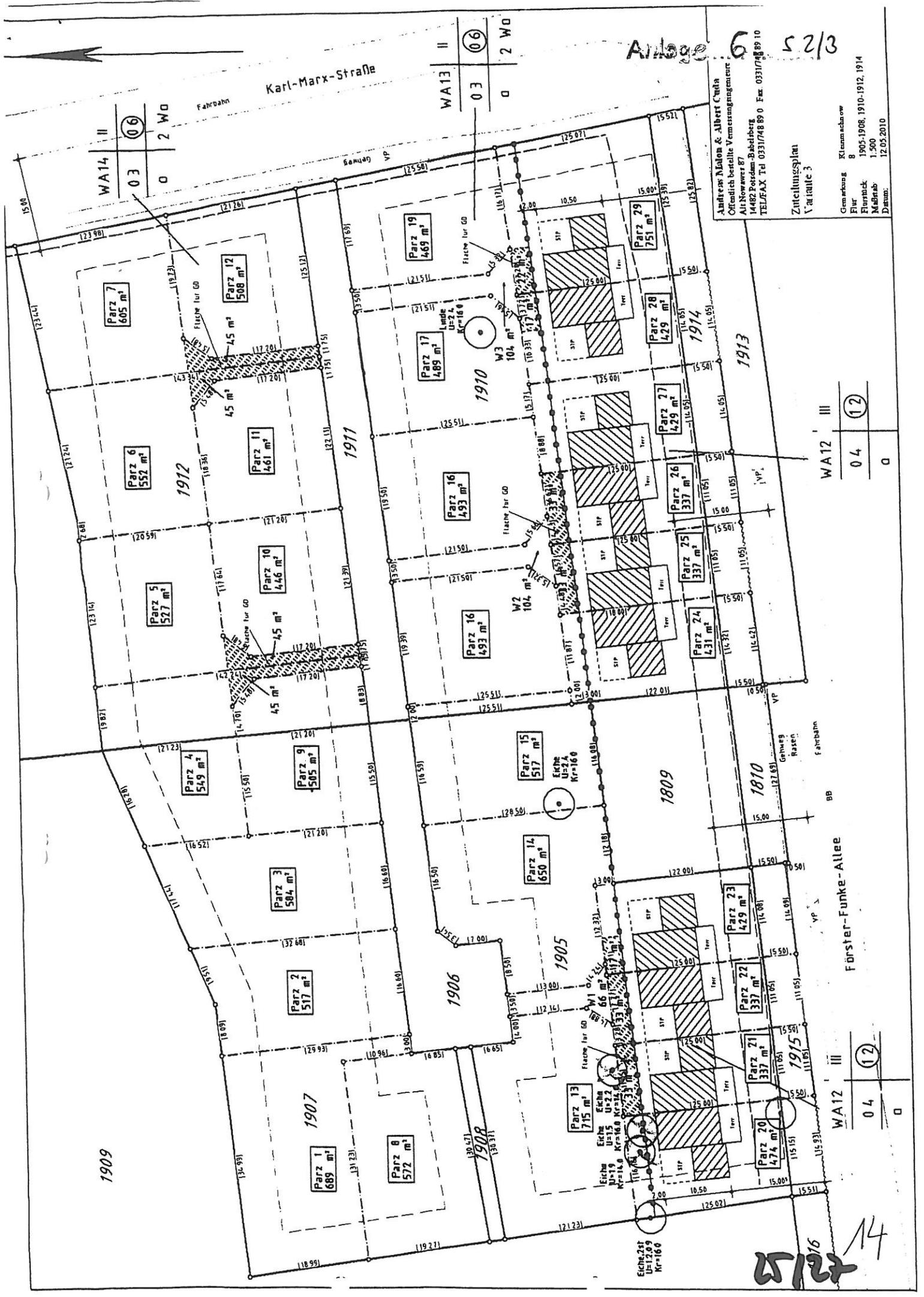
○ = festgesetzte
Höhenwerte
Planlage für WA 14

"Ortskern Kleinmachnow"

Anlage

6 S. 1/3





Anlage 6 52/3

WA14	II	03	06
		0	2 Wo

WA13	II	03	06
		0	2 Wo

Andreas Malon & Albert Cotta
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Alt Bismarck 87
 14482 Potsdam-Babelsberg
 TEL/FAX TEL 0331/748 89 0 Fax 0331/748 89 10
 Zuteilungsplan
 Variante 3
 Klammernachweis
 8
 Flur
 1905-1908, 1910-1912, 1914
 Maßstab
 1:500
 Datum
 12.05.2010

WA12	III	04	12
		0	

WA12	III	04	12
		0	

15/27 14

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

<p>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 15.01.2003 [3. Änderung 019], 30.01.2009 [019-5])</p> <p>C: Gestalterische Festsetzungen 4. Gebäudehöhen</p> <p>4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>II</td> <td>=</td> <td>max. 7,0 m</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>=</td> <td>max. 11,0 m</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>=</td> <td>max. 15,0 m</td> </tr> </table>	II	=	max. 7,0 m	III	=	max. 11,0 m	IV	=	max. 15,0 m	<p>Vorschlag Konzept (Stand: 2011)</p> <p>G: Gestalterische Festsetzungen 4. Gebäudehöhen</p> <p>4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>II</td> <td>=</td> <td>max. 7,0 m</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>=</td> <td>max. 11,0 m</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>=</td> <td>max. 15,0 m</td> </tr> </table> <p><u>Die festgesetzten Traufhöhen nach Satz 1 beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Gelände höhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.</u></p>	II	=	max. 7,0 m	III	=	max. 11,0 m	IV	=	max. 15,0 m
II	=	max. 7,0 m																	
III	=	max. 11,0 m																	
IV	=	max. 15,0 m																	
II	=	max. 7,0 m																	
III	=	max. 11,0 m																	
IV	=	max. 15,0 m																	

16
23127