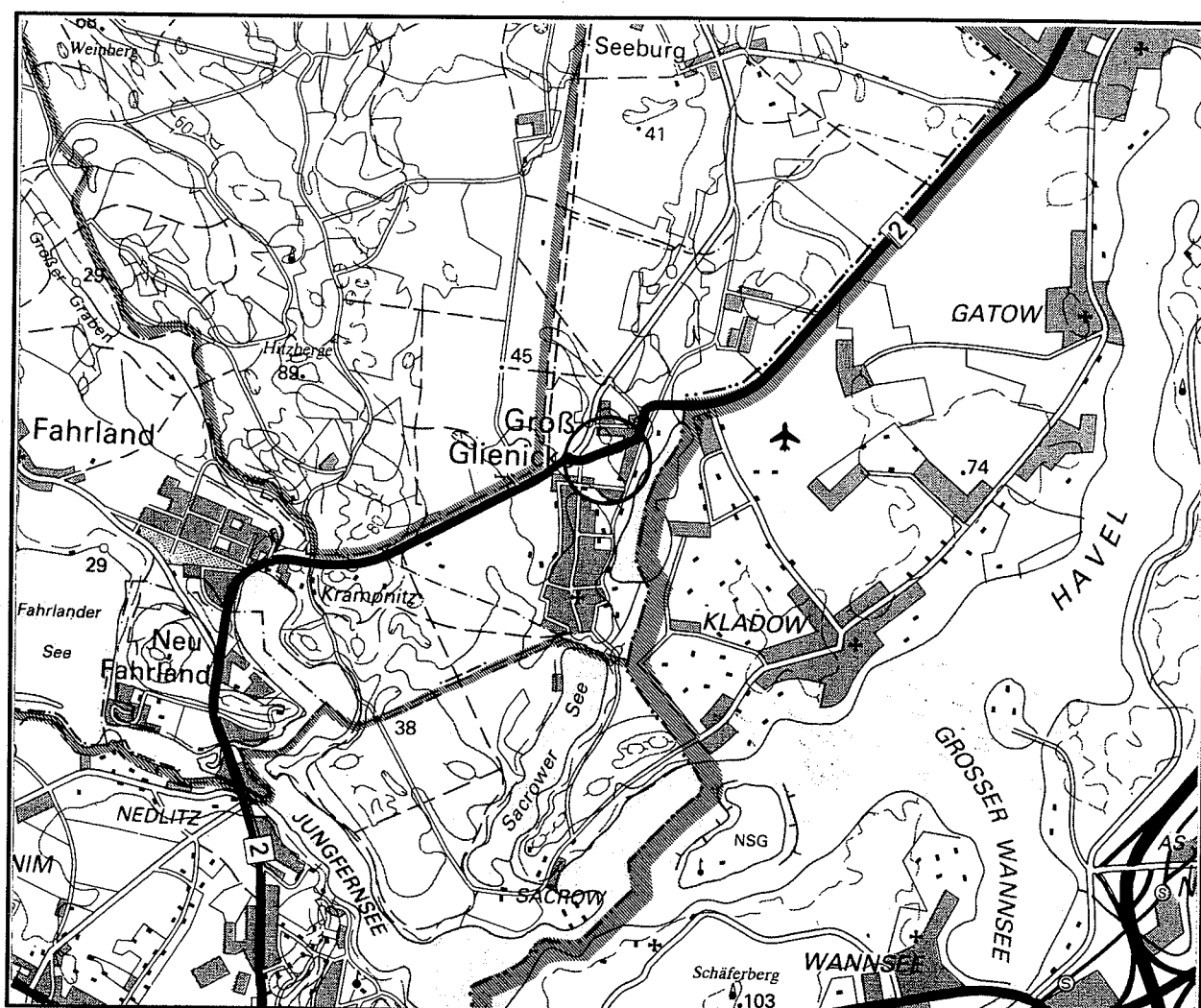


Gemeinde Groß Glienicke

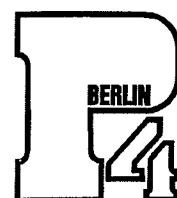
Bebauungsplan Nr. 15

'An der Kirche II'

3. vereinfachte Änderung Begründung



planungsgruppe 4



Gemeinde Groß Glienicke

Bebauungsplan Nr. 15

"An der Kirche II"

3. vereinfachte Änderung



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH

Geschäftsführung: P. Dittmer und P. M. Lösse

Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL

Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin

Tel. 896 80 80

Fax 891 68 68

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Gudrun Wemicke

August 1997

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AN DER KIRCHE II", 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG (gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG)

1 RECHTSGRUNDLAGE

Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), dem § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126 vom 07. Juni 1994), berichtigt am 08. August 1994 (GVBl. I S. 404 vom 08. September 1994) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

2 VERANLASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 15 "An der Kirche II" wurde am 09.11.1995 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Glienicke als Satzung beschlossen und diente der Deckung von dringendem Wohnbedarf. Durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen wurde mit Schreiben vom 20.12.1995 der Bebauungsplan mit Auflagen genehmigt. Der Bebauungsplan erlangte durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 15.01.1996 Rechtskraft.

Das Bauvorhaben "An der Kirche II" wurde bis auf die Bereiche der westlichen Spitze zwischen Potsdamer Chaussee und An der Kirche und nordöstlich der Theodor-Fontane-Straße bereits durch die LEG Wohnen mbH realisiert.

Überwiegend wurden Reihenhäuser errichtet, die als Eigentum weiterveräußert werden sollen. Für die Gebäude entlang der Potsdamer Chaussee ist eine Vermietung bzw. die Bildung einer Eigentümergemeinschaft vorgesehen. Die Erschließung und die Gestaltung der Außenanlagen wurde in den o.g. Gebieten inzwischen ebenfalls fertiggestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da teilweise Festsetzungen (textlich und zeichnerisch) nicht eindeutig waren oder nicht der tatsächlichen Ausführung entsprachen, die jedoch für die beabsichtigte Teilung von Grundstücken erforderlich sind.

Grundlage für das Verfahren der vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG.

3 ÄNDERUNGEN

3.1 ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

In der Planzeichnung (Teil A) wurden unter Berücksichtigung der bereits realisierten Bebauung, der Erschließung, der Bepflanzung und der beabsichtigten Teilungsanträge folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) an die tatsächlich ausgeführte Bebauung (insbesondere in den Reihenhausbereichen)
- Wegfall der Anbindung des Hermann-Kome-Weges an das nördlich außerhalb des Planungsgebietes gelegene Grundstück; durchgängiger Verlauf des Geh- und Leitungsrechts und der Fläche mit Bindung für Bepflanzung entlang der nordöstlichen Planungsgrenze;
- Darstellung der Theodor-Fontane-Straße (einschließlich Parkplatzbereiche) und eines Teilbereiches der westlich gelegenen Wendeschleife der Straße An der Kirche als öffentliche Verkehrsfläche; zur besseren Lesbarkeit wird die Schraffur entsprechend PflanzV 90 aufgenommen.
- Wegfall der zeichnerischen Darstellung "Einfahrt" zu den privaten Erschließungsstraßen (Flächen mit GFL) von der Straße An der Kirche;
- Aufnahme der inzwischen festgelegten Straßennamen.
- Verschiebung der Fläche mit Geh- und Leitungsrecht nordwestlich der Theodor-Fontane-Straße; Reduzierung der Fläche östlich davon von 5,75 m auf 5,00 m, in der entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung Stellplätze errichtet werden.

Änderungen an Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht vorgenommen

3.2 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

3.2.1 Streichung von textlichen Festsetzungen

- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1:

Grünflächen sind ein eigener Nutzungszweck und damit nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anrechenbar. Aus diesem Grund ergibt sich eine notwendige Erhöhung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) für die Gebiete WR 1 und WR 2 in der Planzeichnung (Teil A), da sich die Grundstücksfläche, die Grundlage der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist, aufgrund des Wegfalls der privaten Grünflächen verringert.

- Streichung der textlichen Festsetzung 4.1

Für das Land Brandenburg gilt zur Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfes die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 01. Juni 1994 (VVbbgBO). Diese schreibt u.a. den Nachweis bei Einfamilien-/ Mehrfamilienhäusern je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz und über 100 m² Nutzfläche 2 Stellplätze vor. Die Errichtung der notwendigen Stellplatzanzahl muß somit im vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet werden.

3.2.2 Aufnahme zusätzlicher textlicher Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung

- Als neue textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird folgendes aufgenommen:

"Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im reinen Wohngebiet (WR1, WR2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden."

Die interne Erschließung im Geltungsbereich wird fast ausschließlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und wirkt sich somit auf die Grundflächenüberschreitung nach § 19 (4) BauGB aus. Des weiteren ist die Errichtung der o.g. notwendigen Stellplatz-

anzahl zu sichern. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 % gewährleistet dies nicht. Aus diesem Grund wird im vorliegenden geänderten Bebauungsplan eine Überschreitung zugelassen. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 mögliche zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird jedoch unterschritten.

- Als neue textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird folgendes aufgenommen:

"Bei Reihenhausbebauung darf durch Mittelhäuser die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von 0,4 und die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden."

Aus den Anforderungen an die Teilungsgenehmigung ergibt sich die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung, die die Anwendung der Nutzungsmaße bei Reihenhausbebauung regelt. Eine Grundstücksteilung ist u.a. nur dann genehmigungsfähig, wenn die auf den Grundstücken geplante Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes konform geht.

Allgemein werden im Bebauungsplan die Nutzungsmaße für das Baugebiet, d.h. mit der Geltung für alle Baugrundstücke im Baugebiet, festgesetzt. Die Baugrundstücke werden im Regelfall weder ihrer Form noch ihrer Größe nach im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Falle der Realteilung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße jedoch auf das jeweilige "Buchgrundstück" (im Grundbuch eingetragenes Grundstück) anzuwenden. Die für die Baugebiete festgesetzten Nutzungsmaße lassen sich dabei jedoch nicht ohne weiteres auf die in der Regel schmalen Mittelgrundstücke bei einer Reihenhausbebauung übertragen, so daß für diesen Fall die o.g. ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen wurde.

Für die Mittelhäuser bzw. Mittelhausgrundstücke bei einer Reihenhausbebauung wird die Möglichkeit eingeräumt, die festgesetzten Nutzungsmaße zu überschreiten; die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden jedoch eingehalten.

3.3 ÄNDERUNGEN REDAKTIONELLER ART

Die Pflanzliste wird unter den textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird Nr. 4.1