



050/24

Beschlussvorlage
öffentlich

Befreiung von der Festsetzungen der Nebenanlagen, der Garagen und Stellplätze sowie der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes "Am Eichenhain"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 24.04.2024	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	13.05.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	22.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Befreiung von den Festsetzungen der Nebenanlagen, der Garagen und Stellplätze sowie der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes „Am Eichenhain“ im OT Waldstadt der Stadt Zossen für das Flurstück 327, Flur 15 in der Gemarkung Zehrendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

1. Befreiung von der Festsetzung für Nebenanlagen

- für den Bau des geplanten Abstellraumes für Gartengeräte und Werkzeuge (ca. 12 m²) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- für die bestehenden Nebenanlagen Gewächshaus (4 m²) und Gartenhaus (5 m²)

Begründung:

Der zusammenhängende Bau mit einer durchgehenden Dachfläche des

Abstellraumes mit dem Carport dient zur diebstahlsicheren Lagerung der Gerätschaften, die zur Bewirtschaftung des Grundstückes benötigen werden.

Das Gewächshaus dient zur ertragreichen eigenen Anzucht von Gemüse.

Das Gartenhaus dient zur Lagerung von Gartenmöbeln und Fahrrädern.

2. Befreiung von der Festsetzung für Stellplätze und Garagen

für die Anordnung der Stellplätze außerhalb der dafür gekennzeichneten Grundstücksfläche mit ca. 36 m² durch die Anordnung im Carport nebeneinander

(Mit Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses aus 2007 war die Anordnung der Stellplätze hintereinander geplant.)

Begründung:

Die Errichtung eines Doppelcarports mit nebeneinanderliegenden Stellplätzen führt zu einer besseren Nutzbarkeit sowie Sicherung des kleinen Grundstückes. Durch die Anordnung der Stellplätze nebeneinander ist das Rangieren mit den Pkw's besser möglich und es verstellt kein Pkw die schmale Anliegerstraße. Die Einfahrt soll straßenseitig ohne Toranlage offen bleiben.

Des Weiteren wird die Fläche vor dem Carport zur sachgemäßen Versickerung des anfallenden Regenwassers durch Bau einer Versickerungsanlage am vorderen Teil der Einfahrt benötigt.

3. Befreiung von den Festsetzungen der GRZ

Für die Umplanung hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen und Wegen sowie für die zusätzliche Versiegelung aufgrund des geplanten Bauvorhabens von Doppelcarport und Abstellraum ist eine Befreiung von den Festsetzungen der GRZ notwendig.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,2 mit der möglichen Überschreitung von 50 % ist eine GRZ von 0,30 zulässig. Durch das geplante Vorhaben wird die GRZ um 0,078 auf 0,378 geringfügig überschritten.

Begründung:

Mit dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses aus 2007 wurde eine Versiegelung der Flächen für Stellplätze, Wege und Nebenanlagen von 158,7 m² geplant.

Nach heutigem Stand wurden bisher folgende Flächen versiegelt:

- Wohnhaus ~ 94 m²
- Terrasse ~12 m²
- Gartenhaus 5 m² ohne Fundament gebaut
- Gewächshaus 4 m² ohne Fundament gebaut.

Summe : 115 m² + geplanter Carport 48 m² inklusive Abstellraum ~ 163 m²

Somit entspricht die hiermit beantragte Planung inklusive der bereits vorhandenen Nebenanlagen annähernd der gleichen versiegelten Fläche wie die der ursprünglichen Planung. Bei der veränderten Anordnung werden die gesetzlichen Bauvorschriften bezüglich der Grenzbebauung eingehalten.

Um einen Ausgleich zu den geplanten versiegelten Flächen zu schaffen, wird beabsichtigt, ein begrüntes Carportdach zu integrieren. Ein begrüntes Dach ist nicht nur eine feuerhemmende Dacheindeckung sondern dient auch als ökologische Maßnahme um die versiegelten Flächen auszugleichen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Verortung, Auszug B-Plan und Lageplan mit eingetragenem Carport
---	-----------------------------------------------------------------



Abb. 1: Lageplan

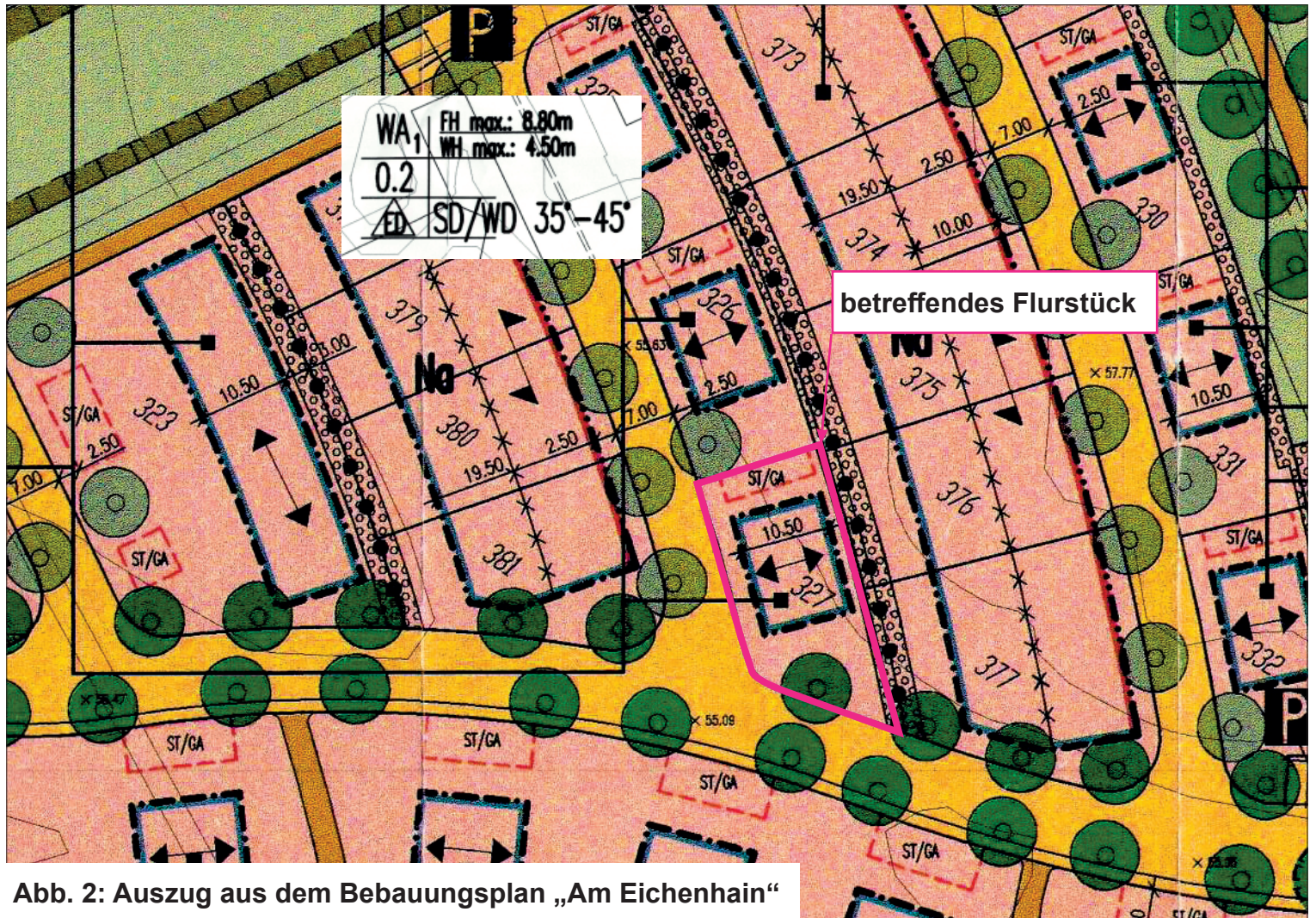
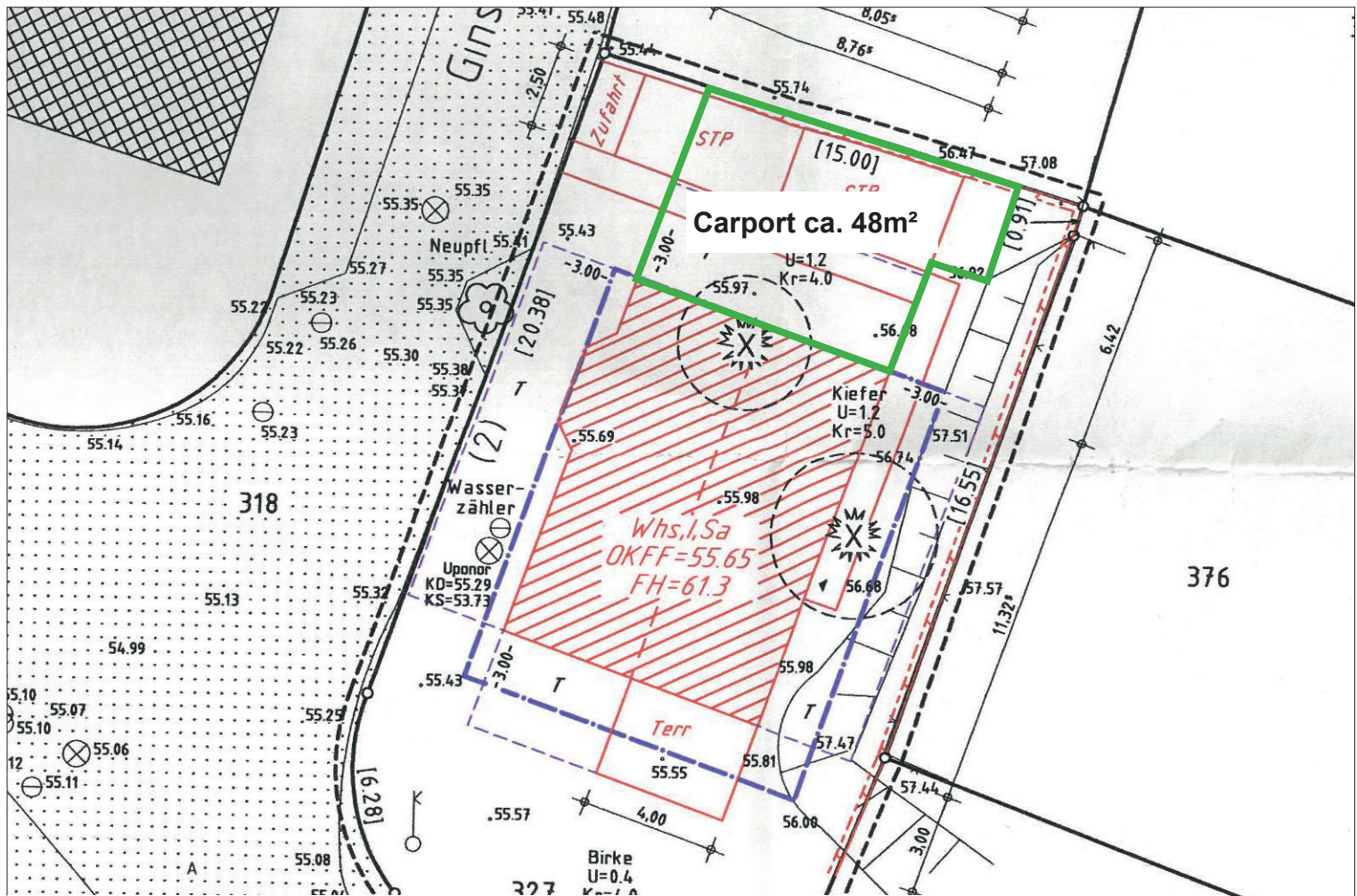
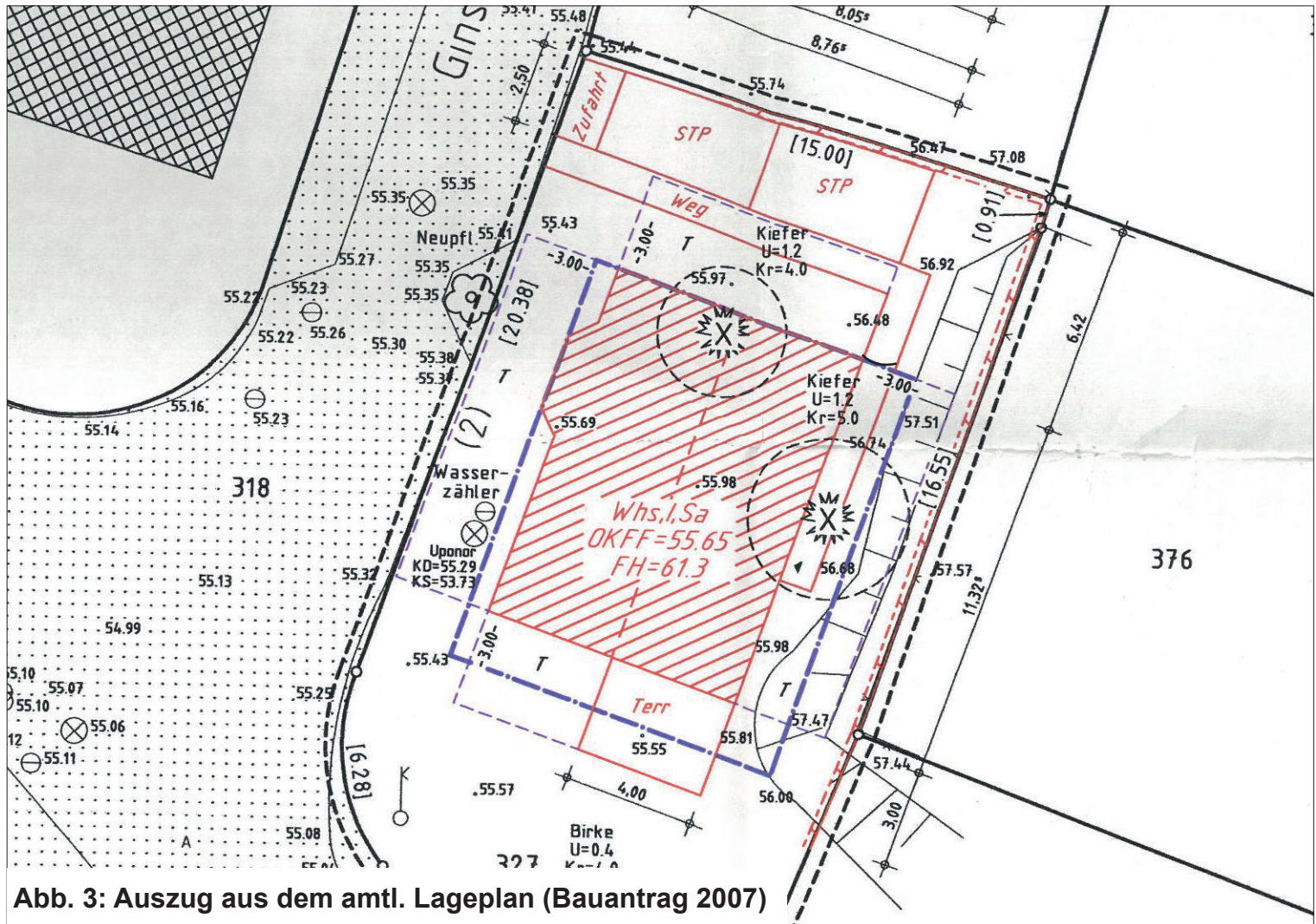


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Eichenhain“



2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Fläche (§ 89 (1) Nr. 1 und 4 BbgBO und §9 (1) BbgBO)

2.1 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel sowie Glas für die Fenster auszuführen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Überdachte Stellplätze

Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind in Pflasterbelag mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen auszuführen.

2.4 Oberflächen

Stellplätze, Höfe und Hofzufahrten

Nicht überdachte Stellplätze, Höfe und Hofzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, großfugiger Pflasterbelag (aus naturstein-, Klinker- und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten), Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Nicht überbaute Flächen gemäß § 9 (1) BbgBO

Für die Gehölzpflanzungen sind nicht mehr als 40% Koniferen zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) zu pflanzen. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden (vgl. Pflanzlisten 'Bäume und Sträucher der hpnV').

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Na = Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten. Sie können an die Grenze zu einem seitlichen Nachbarn angebaut werden, zur Grenze zum gegenüberliegenden seitlichen Nachbargrundstück müssen Abstandsflächen eingehalten werden, (§ 14 (1) BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB).

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr 4 BauGB)

In den Baugebieten WA1 sind Garagen und überdachte Stellplätze in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten (siehe hierzu auch 5.) Na).

In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

In WA5 sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garaaen unzulässig (siehe hierzu 7.)).