

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-30-161/21

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 17.02.2021

Version: 2

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

Betreff: Bebauungsplan Gänsematerf – Befreiung von den Festsetzungen zur GRZ**Kurzinfo zum Beschluss****Finanzielle Auswirkungen: Nein**

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: **Nein** mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:_____
Unterschrift Kämmerer**geprüft und bestätigt:**_____
Amtsleiter_____
Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
AISeE	1	18.03.2021	5				
SVV	1	15.04.2021	11				zurueckgestellt
AISeE	2	27.05.2021					
SVV	2						

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite
Unterschrift / Datum:_____
Vorsitzender der SVV

Beschluss-Nr.: Br-30-161/21

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück beschließt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der GRZ im Bebauungsplan "Gänsematen" für das Grundstück: Gartenstraße 15, Flur 1, Flurstück 333 und 334 in der Gemarkung Brück zu befürworten.

Festsetzung GRZ im B-Plan: 0,25 + 0,125 (50% der GRZ) = **0,375 zulässig**

beantragte GRZ: 0,475 bis max. 0,495
(Überschreitung = 0,1 bis max. 0,12)

Unterschrift / Datum:_____
Vorsitzender der SVV**Begründung**

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 333 und 334 in der Flur 1 Gemarkung Brück beabsichtigt die Errichtung eines Carports mit Zwegung auf den genannten Flurstücken. Diese befinden sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gänsematen“ vom 12. August 2011. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Diese beschreibt die zulässige Grundstücksfläche, welche überbaut werden darf.

Bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 1456 m² (beider Flurstücke) und einer GRZ von 0,25 ist eine Überbauung von höchstens 364 m² auf dem Grundstück zulässig. Gemäß § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 % möglich, wenn im Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen getroffen wurden. Die daraus resultierende zulässige GRZ beträgt demnach 0,375 und ergibt eine Fläche von 546 m² mögliche überbaubare Grundstücksfläche.

Der Grundstückseigentümer teilte mit, dass bereits ca. 525,25 m² Grundstücksfläche überbaut seien. Zur Verwirklichung seines Vorhabens (Carportbau mit Zuwegung) beantragt er nun eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans und eine Überschreitung der GRZ um weitere 0,1 bis 0,12. Das ergibt insgesamt eine GRZ von 0,475 bzw. max. 0,495 und eine überbaubare Grundstücksfläche von 691,60 m² bzw. max. 720,72 m².

Information des Antragstellers zu den Baustoffen:

Bei der Anlage des Grundstücks wurde besonderer Wert auf die Verwendung von Ökopflaster gelegt. Die Versickerungsfähigkeit (Prüfzertifikat) dieses Ökopflasters wird in der Anlage beigelegt. Die 150 qm große Pflasterfläche entwässert in einen 50 x 50 Straßenablauf, der an ein für diese Pflasterfläche ausreichend groß dimensioniertes, unterirdisches sowie voll versickerungsfähiges Rigolensystem (Fa. Wavin) angeschlossen ist, um das Regenwasser gesammelt dem Grundwasser zurückzuführen. Die geplante Zuwegung zum Carport soll über zwei feste Fahrspuren, auslaufend in zwei Stellflächen mit Gehweg enden. Auch hier würde das Ökopflaster zum Einsatz kommen. Zwischen den Fahrspuren soll eine Sickergrube für ca. 3600 l entstehen (Aufbau: Gewachsener Boden, Natursteinschotter (fachmännische Bauweise) Filterkies oder Grobschotter, Flies, Zierschotter). Grundstückswege werden teilweise mit LUWADUR (<https://vimeo.com/383045618>) gestaltet. Das Regenwasser wird über die Dachfläche in entsprechende Sickerschächte abgeleitet.

Hinweis Verwaltung:

Durch die bereits erfolgte dichte Bebauung des Grundstücks ist die zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 546 m² auf beantragte 691,60 m² bis max. 720,72 m² (+ 145,60 m² bis max. + 174,72 m²) nicht mehr als geringfügig anzusehen.

Nach Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden alle Wege und Zufahrten auf dem Flurstück in die GRZ einberechnet. Die natürliche Bodenfunktion wird durch die Überdeckung bzw. durch die Nutzung eingeschränkt. Hierbei ist es gleich, ob es sich um eine Versiegelung oder eine Teilversiegelung bzw. Verdichtung durch sickerefähiges Material handelt.

Gemäß textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänsematten“ ist es eine Maßgabe, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Bei der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Material für die Herstellung von Wegen und Zufahrten wird die Fläche in die GRZ nicht anteilig bzw. prozentual einberechnet, sondern vollständig.