

Torsten & Ilona Schulz
Nordstr. 5
15711 Königs Wusterhausen

Anlage 1

zum Antrag auf
Zulassung einer Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift
- Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Erwerber des Grundstücks WR-3.16 im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“ (Anhang 1).

Entsprechende Unterlagen zum Kauf des Grundstücks liegen Ihnen bereits vor (vgl. Ihr AKZ 20.116-2020, SG Liegenschaften).

Wir beantragen mit entsprechendem Vordruck gem. § 1 Abs. 3 BbgBauVorIV die

Zulassung einer Abweichung von einer örtlichen Bauvorschrift

- **Bebauungsplan Nr. 16-03 „Wohnen in der Ortsmitte“**

in folgenden Punkten:

1. **Verschiebung der Baugrenze für das Grundstück WR-3.16 in Richtung Planstraße F (Zur Schlämme) auf 5 Meter von der süd-westlichen Grundstücksgrenze (Anhang 2),**
alternativ auf 4 Meter entsprechend der festgelegten Baugrenze für die benachbarten Grundstücke WR 3.15 und WR 3.13,
2. **Aufweitung der zulässigen Baukörperbreite von 10 Meter auf 10,49 Meter.**

Begründung

1. **Der Antrag steht keiner textlichen Regelung und Begründung im Bebauungsplan Nr. 16-03 entgegen.**
2. **Mit der Verlegung des Baufeldes entsprechend unseres Antrages erfolgt eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes für jeden Betrachter.**
3. **Erfolgt die Planung des Hauses behindertengerecht mit ausreichend Bewegungsflächen für Rollator und Rollstuhl in allen Räumen.**

Zu 1. Der Antrag steht keiner textlichen Regelung und Begründung im Bebauungsplan Nr. 16-03 entgegen.

Insbesondere den Ausführungen auf

Blatt 74

„Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

...Die teilweise sehr stringente Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufenstern resultiert aus der naturschutzfachlich geforderten Berücksichtigung des unbedingt zu erhaltenden, jetzt und auch künftig prägenden Baumbestandes und seines Wurzelschutzes.“

steht dieser Antrag nicht entgegen.

Die Schutzzone zum einzig zwingend zu erhaltenden Baum vergrößert sich sogar.

Hierbei ist anzumerken, dass die Planzeichnung und die Abb. 18 Blatt 69 in der Begründung zum B-Plan erheblich voneinander abweichen. Die Planzeichnung jedoch weitestgehend die tatsächliche Parzellierung darstellt.

Dem Bebauungsplan nachfolgende Bauunterlagen zur Erschließung und zum Straßenbau nehmen auf die im B-Plan dargestellten Regelungen keine Rücksicht.

Im B-Plan ist die Vorgartenregelung auf den Gipsweg ausgerichtet. Die hier vorhandenen Grundstückszufahrten wurden jedoch zurück gebaut. Der Bau der Grundstückszufahrt erfolgte in der Planstr. F (Zur Schlämme) direkt vor den lt. Planzeichnung zu erhaltenden Baum. Somit müssen jährlich 30 km, bei einmaliger Nutzung eines Autos pro Tag, unnötig mehr gefahren werden um über den Gipsweg auf die Zossener Str. zu fahren.

Eine Wegebeziehung auf dem Grundstück in Rollstuhlbreite ist damit sowohl zum Kfz-Abstellplatz als auch zum Eingang des Grundstücks am Gipsweg notwendig.

Der Abwasserschacht zur Erschließung des Grundstücks wurde unmittelbar in die Flucht der auf dem Grundstück befindlichen Birke zum Baufeld lt. Planzeichnung gesetzt (Anhang 3). Somit muss die Birke unabhängig von der Wahl des Baufeldes gefällt werden. Ein entsprechender Antrag liegt Ihrem Ordnungsamt bereits vor.

Zu 2. Mit der Verlegung des Baufeldes entsprechend unseres Antrages erfolgt eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes für jeden Betrachter.

Die optische Grundstücksbreite entspricht nicht der tatsächlichen Grundstücksbreite (Anhang 1 & 2).

Das Nachbargrundstück ist zum Gipsweg mit einer Denkmalsgeschützten Mauer begrenzt. Diese Mauer ragt etwa 3 Meter in mein Grundstück hinein. Somit entstünde optisch eine Grenzbebauung. In der nord- östlichen Ecke des Baukörpers würde die Abstandsfläche von 3 Meter unnötigerweise sogar unterschritten. Das zu errichtende Haus wird von der optischen Grundstücksgrenze (Mauer) des Grundstücks WR-3.17, als Grenzbebauung auf ein gefälliges und für den Betrachter logischen und ästhetisch ansprechende Fläche gesetzt.

Der First des zu errichtenden EFH stünde nahezu im goldenen Schnitt (Verhältnis 1,61 zu 1,59) der optischen Grundstücksbreite vom Gipsweg betrachtet.

In der Front zur Planstr. F (Zur Schlämme) entstünde eine Flucht mit dem später zur errichtenden Carport (Anhang 2).

Es entstünde eine zweite „Vorgartenzone“ zur Planstr. F (Zur Schlämme), wenngleich der ursprüngliche „Vorgarten“ zum Gipsweg beibehalten wird und hier der Eingang zum Grundstück angelegt wird.

Zu 3. Erfolgt die Planung des Hauses Behindertengerecht mit ausreichend Bewegungsflächen für Rollator und Rollstuhl in allen Räumen. Daher ist die Aufweitung der Hausbreite auf 10,49 m notwendig.

Wir sind beide erheblich in unserer Gesundheit beeinträchtigt. Eine weitere Verschlechterung des Gesundheitszustandes ist zu befürchten.

Ich habe eine nicht heilbare neurologische Erkrankung mit temporärer Blindheit. Meine Frau hat erhebliche Einschränkungen des Bewegungsapparates, wobei sie zeitweilig die erste Etage unseres z.Zt. bewohnten Hauses nicht erreichen kann.

Die Feststellung der entsprechenden Grade der Behinderung befinden sich im Bearbeitungsverfahren.

Der Bau eines neuen, Rollator und Rollstuhlgeeigneten Hauses in fußläufiger Entfernung zu einer Einkaufsmöglichkeit erfolgt ausschließlich aus gesundheitlichen Gründen.

Eine Aufweitung der Gebäudebreite auf 10,49 m ist zur Gewährleistung ausreichend breiter Bewegungsflächen in allen Räumen des Hauses zweckmäßig.

Der Haupteingang zum Grundstück wird vom Gipsweg erfolgen, ggü. der noch zu bauenden Fußgängerfurt zum Einkaufszentrum. Am anderen Ende des Grundstücks erfolgt das Abstellen von Kraftfahrzeugen. Die Wege auf dem Grundstück müssen jeweils Rollstuhl und für den Rollator geeignet angelegt werden.

Der Bau des Hauses auf dem vorgesehenen Baufeld würde zusätzlichen Wegebau und damit Versiegelung von Fläche bedeuten.

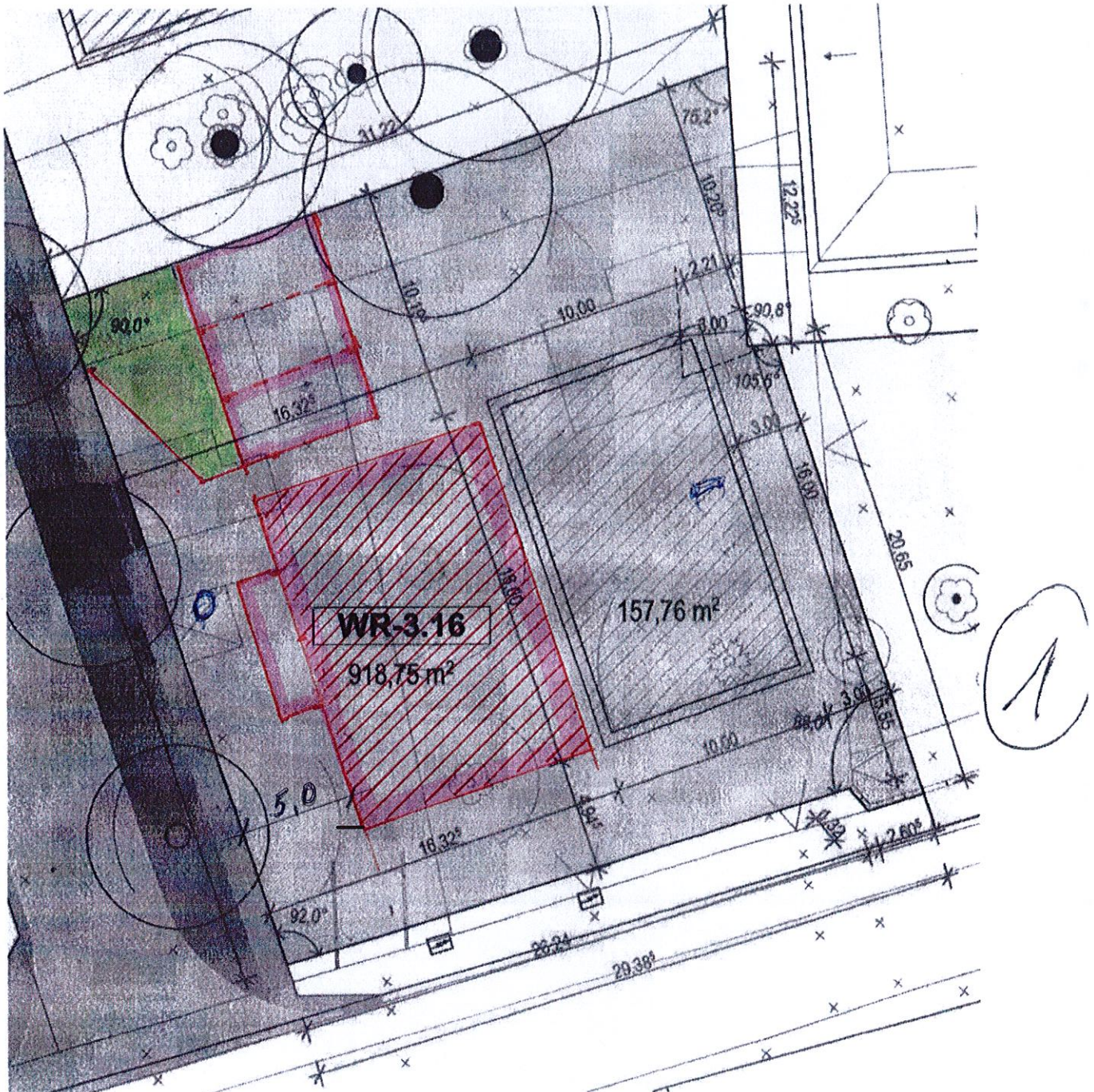
Eine konkrete Planung des Hauses durch einen Architekten kann erst nach Bearbeitung unseres Antrages erfolgen, da die Grundrisse für beide Standorte erheblich voneinander abweichen.

Für Rückfragen und ggf. Vereinbarung eines Ortstermins stehe ich gern unter 0179 974 35 19 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tom Heide". The signature is written in a cursive, flowing style.

MELLEENSEE-Klausdorf
Bebauungsplan Ortsmitte - Parzelle 3.16



Grundstücksgröße: 918,75 m²
max. bebaubare Grundfläche: 157,76 m²
Festsetzung im B-Plan als WR (reines Wohngebiet)
GRZ 0,27 | 2 Vollgeschosse
Abstandsflächen nach BrBBauO §6: min. 3 m

*Die genaue Position des Gebäudes kann variieren, da das mögliche Baufeld grösser ist wie die maximal bebaubare Grundfläche.
Die exakten Grundstücksgrenzen und die Lage der Baugrenzen sind durch einen ö.b.V Ingenieur für das Vermessungswesen
örtlich einzumessen.

208 066

1:250



Flurfläche
m 1

öffentliche Grünfläche
Waldsaum 2

Gemarkung Klausdorf
Flur 1

WR 1 II
GRZ 0,27 / a

WR 3 II
GRZ 0,27 / a

WR 2 II
GRZ 0,27 / a

öffentliche Grünfläche
Parkanlage

private Grünfläche
Natursekte

Zossener Straße

Flur 1

1042

1041

817

815

951

952

814

859

675

858

857

674

725

648

672

726

725

1085

724

1072

1057

648

D

D



Bahnstraße

Gipsweg

Müllergäßchen

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Kühne, 60, Gemeinde Am Mellensee

Von: Torsten . <torstenschulz_ze@hotmail.com>
Gesendet: Dienstag, 16. Februar 2021 18:05
An: Kühne, 60, Gemeinde Am Mellensee
Betreff: Antrag Abweichung B-Plan 16-03, WR-3.16 vom 02.01.2021
Anlagen: Flurkarte210121gekennzeichnet.pdf; Flurkarte210121.pdf

Sehr geehrte Frau Kühne,

herzlichen Dank für Ihre Rückmeldung, dass der Bauausschuss, der über meinen Antrag auf Abweichung vom B-Plan entscheidet im Februar nicht tagt.

Wie telefonisch besprochen ist nun das Flurstück 1064 geteilt und in anhängender Flurkarte ersichtlich.
Das nunmehr neu gebildete ist

Flurstück 1141.

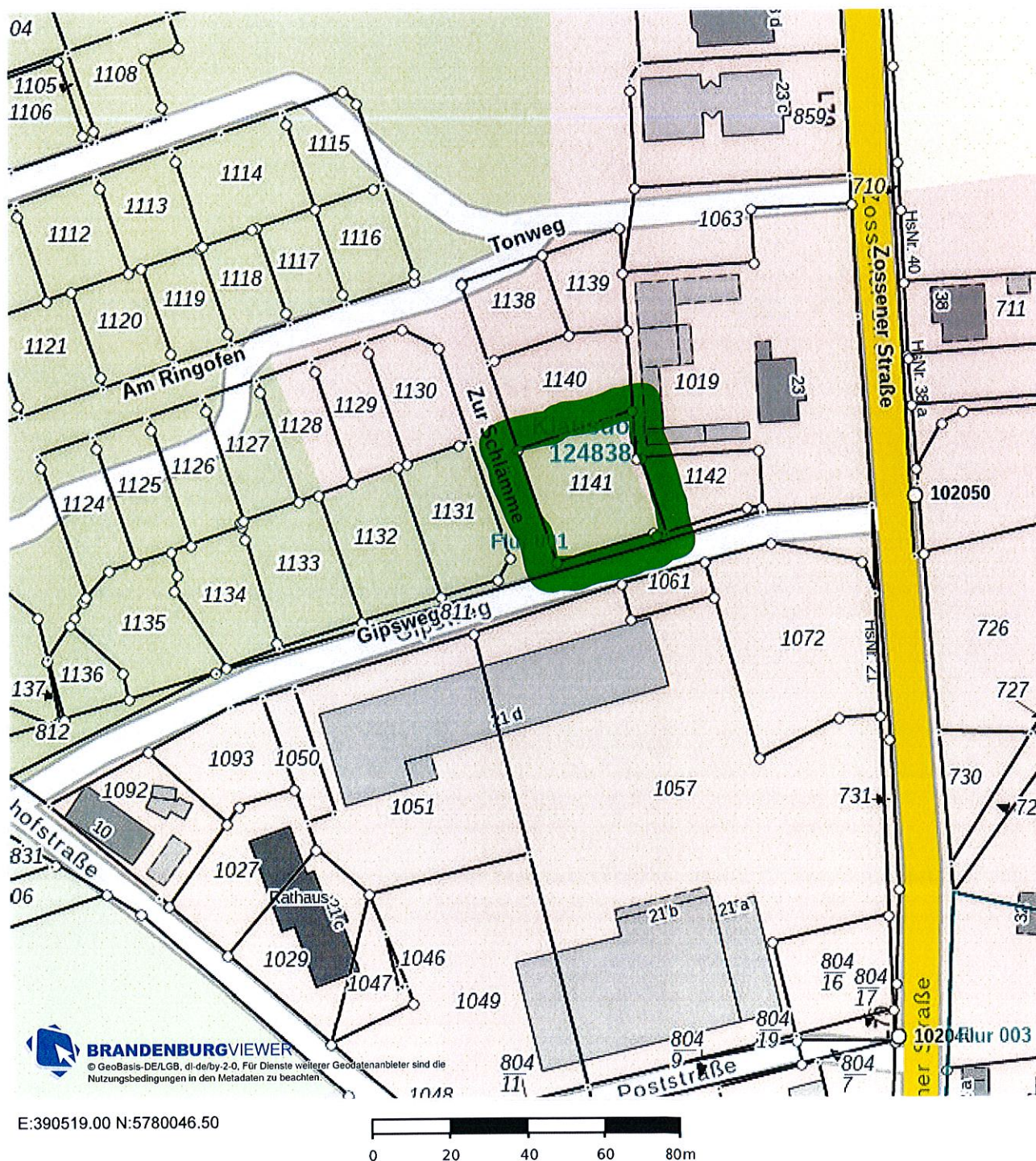
Ich bitte Sie freundlichst dieses zu meinem Antrag zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Schulz

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbtbn, Flurstücke + Gebäude (nur in Zoom 1-4), Gemarkungen, Fluren, Höhenfestpunkte, Schwerefestpunkte, Lagefestpunkte

E:390789.00 N:5780325.50



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 21. Januar 2021 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.