



091/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Befreiung von den textlichen Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplanes "Nächst Neuendorfer Landstraße"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 21.08.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)	31.08.2023	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	06.09.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	27.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung der GRZ von 0,35 des Bebauungsplanes "Nächst Neuendorfer Landstraße" im OT Nächst Neuendorf der Stadt Zossen, für das Flurstück 812, Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Es wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche des Neubaus der Kita als Befreiung von der im Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" festgesetzten GRZ beantragt.

Die Kita für 100 Kinder soll eingeschossig in Holzbauweise errichtet werden. Auf die laut B-Plan zulässige Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit wird verzichtet. Gründe hierfür sind die auf diese Weise einfachere Herstellung der Barrierefreiheit, der Verzicht auf Treppen sowie einer Aufzugsanlage, der engere, viel selbstverständlichere innere räumliche Zusammenhang / Zusammenhalt und die dadurch vereinfachte Nutzung sowie die bessere Übersichtlichkeit und vereinfachte Betreuung und Beaufsichtigung durch das Kitapersonal.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ im Bereich des WA III um rund 0,02 (GRZ I, Hauptanlage) bzw. für die GRZ II mit Nebenanlagen auf 0,085 erscheint angesichts der Grundstücksgröße von 4.088 m² gering. Aus Sicht des Planers entspricht dies einer angemessenen Grundstücksausnutzung. Mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche bleiben unbebaut. Auch bei der geplanten Grundfläche des Neubaus bleibt die Außenspielfläche sehr groß, sogar deutlich

größer als offiziell empfohlen wird; siehe Lagepläne.

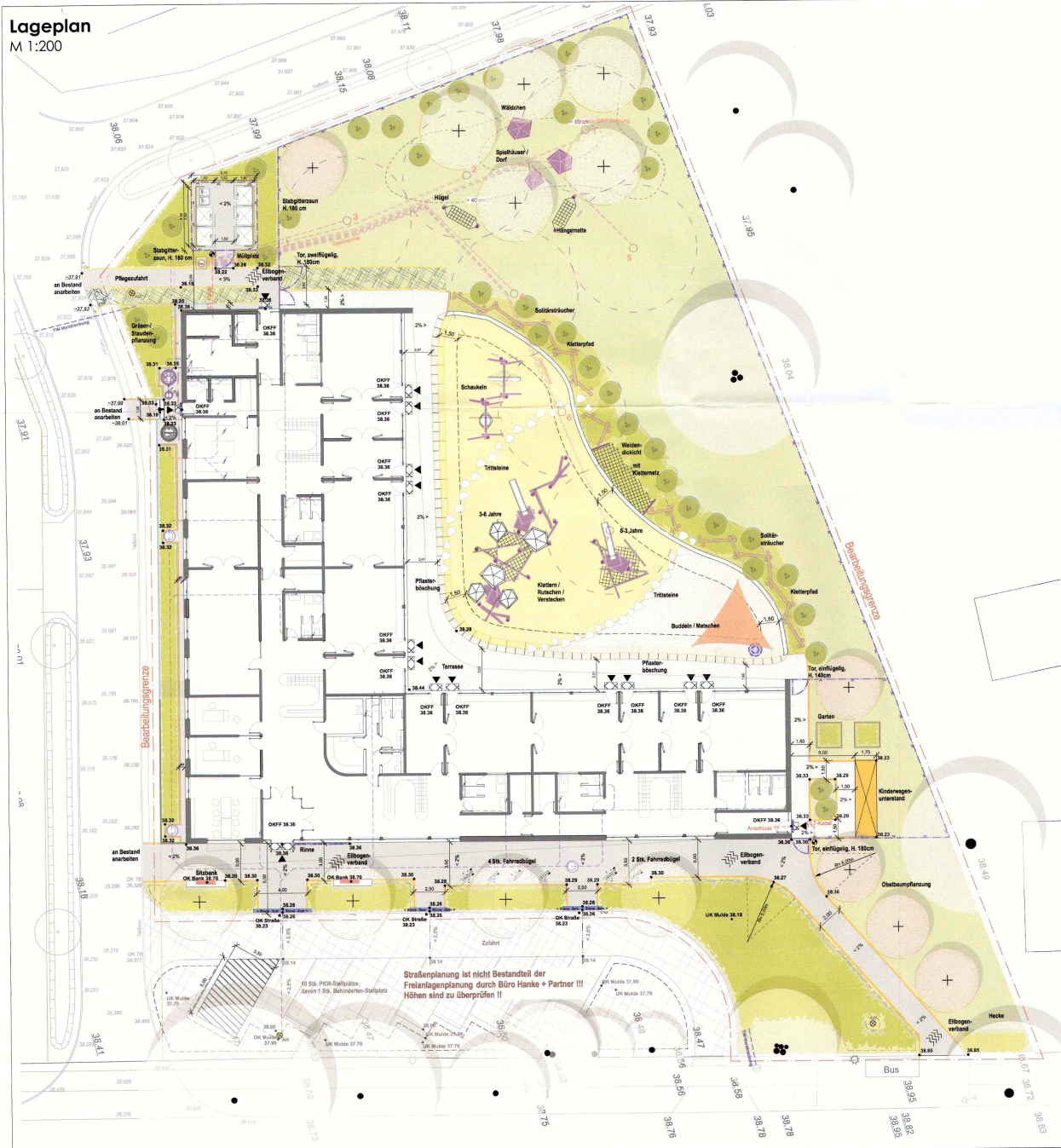
Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

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

Anlage/n

1	Lageplan
2	Lageplan Freianlagen
3	Auszug B-Plan



Legende

- Bestandsbaum
- gepl. Laubbaum
- gepl. Obstbaum
- gepl. Solitärsträucher
- Gräser- & Staudenpflanzung/ Weidendickich/ Hecke
- Rasen/ Wiese
- Schotterrassen (Pflegezufahrt)
- Natursteinpflaster (Granit Kleinpflaster)
- Betonpflaster
- Pflasterböschung
- Fallschutzsand
- Spielsand
- Plattform
- Kinderwagenunterstand
- Trittssteine
- Einfassung (Kokosfaschine)
- Einfassung Granit-Kleinpflasterzeile
- Einfassung Beton-Tiefbord, bodenbündig
- in Verantwortung der Straßenplanung
- Einfassung Beton-Tiefbord
- Beton-Winkelstützen/ -Palisaden
- Stabgitterraum, H. 180cm (umlaufend), H. 140cm (innen)
- Erlebnispfad Holz
- Fahrrad-Anlehnbügel
- Sitzbank
- Holzhütte
- Hängematte
- Hochbeet
- Sonnensegel
- Wasserspiel
- Kletternetz
- Mastleuchte mit ELT-Kabel
- Bearbeitungsgrenze
- Dachüberstand
- Behindertenstellplatz
- an Bestand anarbeiten
- geplante Höhe
- Bestandshöhe

zur Verfügung stehende Freifläche pro Kind:
1545 m² / 100 Kinder = 15,5 m²

Wichtiger Hinweis:
Straßenplanung ist nicht Bestandteil der
Freianlagenplanung durch Büro Hanke + Partner !!!
Höhen sind zu überprüfen !!

Datum	Index	gez.	Änderungen

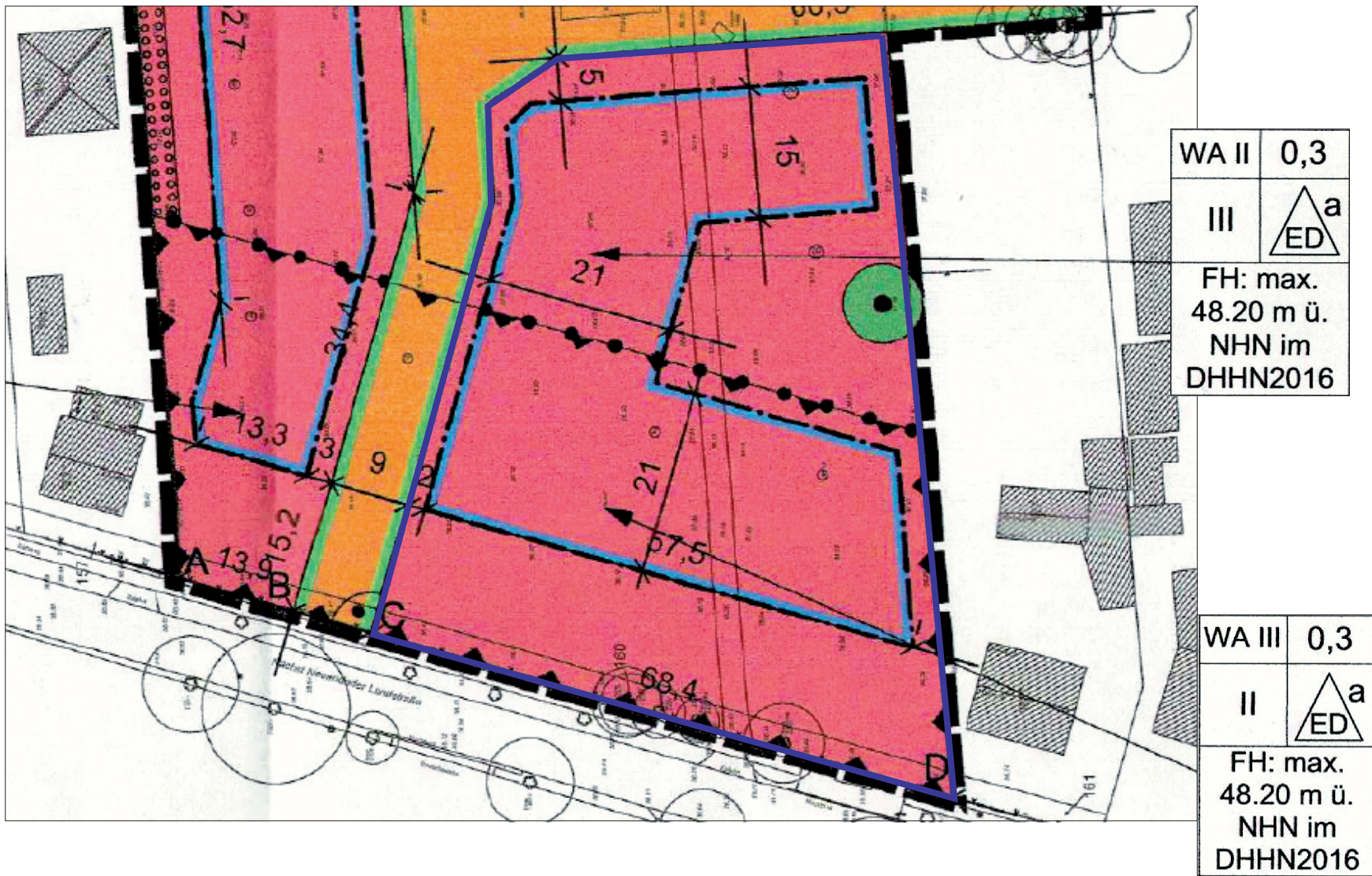
LP 4 - Genehmigungsplanung

BV-Nr.: 374

Datum: 17.03.2023

LAGEPLAN FREIANLAGEN

gezeichnet:	Hoe	Maße:	75x46cm	Datum:	374-3F01 Entwurf-KNN
Bearbeiter:	Hoe	Maßstab:	1:200	Blatt-Nr.:	4.F.01



2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).