


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Alte Stadtgrenze 8, 10, 12, 14, 16  
– Errichtung von 5 Einfamilienhäusern als Hausgruppe mit 2 Hubgaragen

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	27.06.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind notwendig von der Dachneigung, der Bauweise sowie der vorderen und hinteren Baugrenze.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Alte Stadtgrenze 8, 10, 12, 14, 16 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 09/006. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 sowie Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise sieht Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von 21 m vor.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, WA 7, WA 9 und WA 10 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in unterirdischen Garagen zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung größer als 40° zulässig.

Auf dem Vorhabengrundstück sollen 5 Einfamilienhäuser als Hausgruppe mit jeweils 2 seitlichen Hubgaragen entstehen. Hierfür ist die Errichtung von 5 PKW- und 10 Fahrradstellplätzen notwendig. 4 PKW-Stellplätze werden in 2 Hubgaragen hergestellt. Ein fehlender PKW-Stellplatz wird durch die Errichtung von 4 zusätzlichen Fahrradstellplätzen – insgesamt 14 Fahrradstellplätze – auf dem Grundstück – kompensiert. Die Erschließung erfolgt über die Alte Stadtgrenze und ist gesichert.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Die Zwerchgiebel unterschreiten mit 35° die festgesetzte Dachneigung.

Die Hausgruppe überschreitet mit 32 m die festgesetzte Länge der Hausgruppe.

Die notwendigen Fahrradstellplätze entstehen in den Vorgärten der Einfamilienhäuser und überschreiten die straßenseitige Baugrenze.

Ein teilweiser Versprung des Baukörpers überschreitet die rückwärtige Baugrenze um 2,5 m auf einer Länge von 13 m.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m<sup>2</sup> fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung durch die Zwerchgiebel ist nur geringfügig. Es handelt sich hier um ein untergeordnetes Bauteil, die Festsetzungen zur Dachform des Hauptbaukörpers wird eingehalten. Beeinträchtigungen des bestehenden Ortsbildes, sowie Nachteile für die Nachbarschaft entstehen durch die beantragte Befreiung nicht. Daher ist eine geringfügige Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung der Zwerchgiebel zur Erhaltung einer stimmigen Fassade vertretbar.

Die Überschreitung der festgesetzten Länge der Hausgruppe führt zu einer besseren Ausnutzung des Baugrundstücks. Durch die leichte Überschreitung der Hausgruppenlänge wird das bestehende Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung ist angemessen und verhältnismäßig, da die Vorteile der geplanten Bauweise überwiegen.

Die Herstellung von notwendigen Stellplätzen kann nur außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen, da diese durch den Hauptbaukörper ausgenutzt werden. Der Standort im Vorgarten weist eine gute Erreichbarkeit, auch für Besucher\*innen, auf. Kompensatorisch sollen die Stellplätze in Rasengittersteinen ausgeführt werden, um weiterhin einen möglichst hohen Anteil an versickerungsfähiger Fläche, sowie einen gärtnerisch angelegten Vorgartenbereich zu ermöglichen. Der Versprung des Baukörpers bricht die visuelle Massivität auf und lockert die bauliche Struktur auf. Die Gliederung des Gebäudes führt dazu, dass sich das Vorhaben harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und somit der städtebaulichen Struktur der Nachbarschaft entspricht – die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist daher vertretbar.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben ist die Fällung von 5 satzungsgeschützten Bäumen erforderlich. Diese stehen innerhalb des Baufensters bzw. nah an den geplanten Gebäuden und können daher nicht erhalten werden.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Spitzboden

Schnitt

Ansicht Nord

Freiflächenplan