


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage Ginsterweg 13, 13a – Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Garage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

| Gremium             | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 5 | 24.06.2025    | Entscheidung      |

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von der festgesetzten Dachform, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung eines Schutzstreifens für eine Hochspannungsleitung.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Ginsterweg 13, 13a liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5487/002 und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB bewertet.

Geplant ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Garage.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Das Satteldach unterschreitet die vorgeschriebene Dachneigung von 45 Grad um 3 Grad.

Das Bauvorhaben befindet sich überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der festgesetzte freizuhaltende Schutzstreifen für eine Hochspannungsleitung wird

überbaut.

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 3 Grad niedrigere Dachneigung ist geringfügig. Vergleichbare Befreiungen sind in der Umgebung bereits vorhanden.

Die Baufelder wurden nur auf Grund des bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1967 geplanten Schutzstreifens nicht festgesetzt. Es wurden bereits zahlreiche Wohngebäude in dem Schutzstreifen zugelassen (z.B. Fliederweg 15, 24, 25, 27, 28). Zudem ist das Grundstück derzeit bereits bebaut.

Die in der textlichen Festsetzung genannte Hochspannungsleitung ist nicht vorhanden und wird zukünftig weder benötigt noch ist sie geplant.

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

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 5 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Das Gartenamt stimmt den Fällungen unter der Auflage von Neupflanzungen zu.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Bebauungsplan  
Lageplan  
Ansicht Nord Ost  
Ansicht Nord West  
Ansicht Süd Ost  
Ansicht Süd West  
Schnitt AA