


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Angermunder Straße 67 - Neubau Doppelhaushälfte A mit Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	24.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen. Diese sind erforderlich hinsichtlich des Überschreitens von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5487/002. Der Bebauungsplan setzt unter anderem durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Das Bauvorhaben wird daher bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Geplant ist der Neubau einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Garage zur Wohnnutzung in offener Bauweise.

Für das Vorhaben sind folgende Befreiungen erforderlich.

Teile des Wohnhauses überschreiten straßenseitig die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3m.

Ein Teil des Balkons überschreitet die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 0,70 m.

Für das Überschreiten der Baugrenzen durch Teile der rückwärtigen Terrasse und durch einen Stellplatz vor der Garage sind Ausnahmen nach § 23 Abs. 5 BauNVO erforderlich.

Aufgrund der Grundstücksfläche von über 1000 m² fällt die Zustimmung über die erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch das Wohnhaus wird das Baufenster an anderer Stelle in etwa gleichem Maß unterschritten. Die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,7 wird zudem um 0,16 unterschritten. In der direkten Umgebung gibt es unter den Adressen Angermunder Straße 65 und 69 bereits größere Überschreitungen der überbaubaren Fläche.

Die Überschreitung durch einen Teil des Balkons ist geringfügig. Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Terrasse und den Stellplatz ist als Ausnahme gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig. Es handelt sich hierbei um Nebenanlagen bzw. untergeordnete bauliche Anlagen, die keine Abstandflächen auslösen.

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben muss ein satzungsgeschützte Baum gefällt werden. Für die Fällung werden in Abstimmung mit dem Gartenamt Ersatzbepflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorgenommen.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Schnitt
Ansicht Nordost
Ansicht Nordwest
Ansicht Südost