



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Alte Gasse 35 - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	29.08.2023	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

Sachdarstellung:

Das Grundstück Alte Gasse 35 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 5589/004, welcher für das Grundstück lediglich Festsetzungen bezüglich der Verkehrsfläche enthält.

Die weitere planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB, wonach sich das Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung zudem sichergestellt sein muss.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung, die die Grundstücke Alte Gasse 25 bis 41 sowie die jeweils gegenüberliegende Bebauung Alte Gasse 22-48 sowie Görlitzer Straße 1 umfasst, entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses in offener Bauweise mit einer Bautiefe von 18,57 m und einer Firsthöhe von etwa 6,60 m. Die Grundfläche soll 156 m² betragen.

Flankiert wird das Hauptgebäude durch die Errichtung einer Garage in westlicher und einer Fahrradgarage in östlicher Richtung.

Alle Flachdachflächen werden extensiv begrünt und darüber hinaus ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauptgebäudes geplant.

Die Bezirksvertretung ist nach der Bezirkssatzung für das Bauvorhaben zuständig, da das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt wird und größer als 1.000 m² ist.

Begründung:

Die geplante Art der Nutzung ist in einem reinen Wohngebiet zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet das Bauvorhaben den vorhandenen Rahmen der Nachbarschaft.

Die ebenfalls zweigeschossigen Gebäude Alte Gasse 34, 36, 38 und 42 weisen Firsthöhen von 8,74 m bis 11,16 m und Bautiefen von bis zu 22 m auf.

Die Grundfläche des Gebäudes Alte Gasse 42 beträgt etwa 280 m² und wird damit ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß in die maßgebliche Umgebung der Nachbargrundstücke ein.

Die Erschließung ist über die Alte Gasse sichergestellt.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

Nachrichtlich:

Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Fällung von vier Bäumen (Birke, Eibe, Laubbaum und Kastanie) nötig. Eine entsprechende Genehmigung hierzu wurde vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt erteilt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Verwaltung auf dem Baugrundstück.

Die notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Anlagen:

Luftbild

Katasterauszug

Bebauungsplan

Lageplan

Ansicht_Nord_Ost

Ansicht_Nord_West

Ansicht_Süd_Ost

Ansicht_Süd_West

Straßenabwicklung

Schnitt_AA

Schnitt_BB

Einfügenachweis