



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Hülchrather Straße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 20b - Errichtung von 7 Reihenhäusern

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	25.01.2022	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung sowie die erforderlichen Abweichungen und Befreiungen.

Sachdarstellung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (WR 8 mit FL 5373/13), welcher Festsetzungen zur Art der Nutzung (WR) enthält. Weiterhin wird eine GRZ von 0,4, eine II-Geschossigkeit, eine 5,0 m breite, zu begrünende Vorgartenfläche sowie eine Bebauungstiefe von 13,0 m ab Fluchtlinie festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung von 7 dreigeschossigen Reihenhäusern, die entlang der Hülchrather Strasse dem abknickenden Straßenverlauf folgen.

Diese erhalten auf Ebene des Gartengeschosses eine Garage, welche über eine Rampe erreicht wird.

Das Grundstück fällt von der Straße um fast 2,0 m zum Garten ab. Hier erhalten die Gebäude Terrassen, die die festgesetzte Bebauungstiefe um 6,0 m überschreiten. Außentritten und Podeste liegen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Aufgrund der Hauseingänge und der Garagenrampen wird die zu begrünende Vorgartenfläche zum größten Teil versiegelt.

Die Fluchtlinie im Bereich der Häuser 5, 6 und 7 wird geringfügig überschritten.

Begründung:

Die Wohnnutzung ist im festgesetzten Reinen Wohngebiet zulässig.

Die GRZ von 0,4 wird eingehalten.

Aufgrund des Geländeunterschieds zwischen der Straße und dem rückwärtigen Grundstücksbereich ist das untere Gartengeschoss als Vollgeschoss zu werten. First und Traufhöhe orientieren sich am angrenzenden Gebäude Hülchrather Straße 14. Die Häuser an der Hülchrather Straße 2, 4, 6 und 14 geben die Bebauungstiefe, welche durch die Terrassen und Podeste und Außentreppen überschritten wird, bereits vor.

Die Überschreitung der Fluchtlinie ergibt sich aus dem abknickenden Straßenverlauf. Eine Verschattung der Nachbargebäude ist nicht zu befürchten und an anderer Stelle wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht ausgenutzt.

Durch die notwendigen Zufahrten zu den Garagen und den Hauseingängen wird die Vorgartenfläche versiegelt. Die unversiegelte wird gärtnerisch gestaltet.

Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung und den notwendigen Abweichungen und Befreiungen bestehen seitens der Verwaltung nicht.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen 7 Stellplätze werden in den Garagen nachgewiesen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume wurden bereits gefällt.

Ersatzpflanzungen werden in den rückwärtigen Gärten erfolgen.

Anlagen:

Katasterplan

Luftbild

Lageplan

Grundriss EG

Grundriss Gartengeschoss

Schnitt

Straßenansicht

Gartenansicht

Visualisierung

Grünplan