

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Am Hain 3 und 3a – Errichtung eines Doppelhauses mit Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	28.10.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauanträge und die erforderliche Befreiung für das Gebäude am Hain 3.

Die Befreiung ist erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baufluchtlinie durch eine Hauseingangsüberdachung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Am Hain 3 und 3a befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5281/15. Im Übrigen wird das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt, wonach es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses (zwei Doppelhaushälften) mit jeweils einer seitlichen Garage und davor einem offenen Stellplatz.

Eine Befreiung ist erforderlich, da das Gebäude Am Hain 3 aufgrund der Hauseingangsüberdachung die vordere Baufluchtlinie in einer Tiefe von 0,90 m und einer Breite von 1,40 m überschreitet.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² fällt die Genehmigung sowie die Erteilung der erforderlichen Befreiung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Doppelhaus mit seiner Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein.

Die geplante Traufhöhe von 4,66 m liegt unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes auf dem südöstlich gelegenen Grundstück Eichendorffstraße 3 mit 5,77 m. Die geplante Firsthöhe von 9,52 m unterschreitet ebenfalls die Firsthöhe von Nr. 3 mit 11,44 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Doppelhauses beträgt insgesamt 207 m² und unterschreitet damit die Grundfläche des Hauses Eichendorffstraße 3 mit 308 m².

Das Verhältnis von Grundfläche zu Grundstücksgröße (GRZ) entspricht mit 0,19 bzw. 0,20 ebenfalls der Ausnutzung des Grundstücks Eichendorffstraße 3 mit 0,19.

Die Bautiefe beträgt mit den geplanten Terrassen 20 m und liegt damit unter der Bautiefe des Nachbargebäudes Am Hain 1 mit 23 m.

Die geplante offene Bauweise des Bauvorhabens entspricht der offenen Bauweise in der näheren Umgebung.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist über die Straße Am Hain gesichert.

Die Baufluchtlinie wird durch das Vordach nur geringfügig überschritten. Zudem finden sich in der Nachbarschaft bereits Vorbauten, welche die vordere Baufluchtlinie überschreiten (z.B. Am Hain 6).

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Genehmigung des Bauantrages sowie der erforderlichen Befreiung.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden in den Garagen sowie auf den Zufahrten nachgewiesen.

Zwei Bäume im Vorgarten wurden bereits mit der Genehmigung vom Gartenbauamt vorab des Baugenehmigungsverfahrens gefällt.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Fluchtlinienplan
Lageplan 1
Lageplan 2
Ansicht Ost
Ansicht Nord
Ansicht Süd
Ansicht West