


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Ginsterweg 5 - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	25.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiung.

Eine Befreiung ist erforderlich für die Dachform des Anbaus.

Sachdarstellung:

Das Grundstück Ginsterweg 5 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5487/002. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) fest. Außerdem wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, neben einer Geschossigkeit von I, eine Geschossflächenzahl von 0,4, eine überbaubare Grundstücksfläche und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

Geplant ist der Bau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach mit einer Garage.

Im Erdgeschoss soll seitlich des Hauptbaukörpers ein Anbau errichtet werden, der mit einem Flachdach versehen wird. Hierfür ist eine Befreiung von der Dachform erforderlich.

Gartenseitig ist eine Terrasse geplant. Sie überschreitet in einer Tiefe von 2 m und

auf einer Länge von 13,76 m die rückwärtige Baugrenze.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Terrasse ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Vergleichbare gartenseitige Terrassen sind auf den umliegenden Nachbargrundstücken bereits vorhanden.

Der eingeschossige Anbau mit Flachdach ordnet sich dem Hauptgebäude deutlich unter. Der Hauptbaukörper wird der Festsetzung entsprechend mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung ausgeführt.

Auf den Grundstücken Ginsterweg 3, 4 und 9 sowie Heiderweg 22 wurden Gebäudeteile mit Flachdach bereits zugelassen.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiung.

Nachrichtlich:

Der erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 3 satzungsgeschützten Nadelbäume gefällt werden. Die notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit dem Gartenamt auf dem Baugrundstück.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Schnitt 1
Schnitt 2
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West