



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Florensstraße 12 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 3 | 27.01.2026 | Entscheidung |

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen: Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der festgesetzten geschlossenen Bauweise und des Überschreitens der Bebauungstiefe.

Sachdarstellung:

In gleicher Sitzung wird das angrenzende Vorhaben Auf dem Kampe 2, 4 vorgestellt.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans WA 4 für den Stadtbezirk 3. Dieser setzt neben einem Allgemeinen Wohngebiet, einer II-Geschossigkeit und einer GRZ von 0,4 eine geschlossene Bauweise und eine Bautiefe von 13,0 m, ausgehend Strassenbegrenzungslinie, fest.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Der Altbestand auf dem Grundstück ist bereits abgebrochen.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans ist das Bauvorhaben in offener Bauweise geplant.

Die festgesetzte Bautiefe wird um bis zu 2,00 m überschritten.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m² fällt das Vorhaben in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Bauweise bildet der Baukörper, zusammen mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem Kampe 2 und 4 und dem Bestandsgebäude Florensstraße 8 eine neue städtebauliche Situation. Durch die vorliegende Planung wird die vorgegebene Struktur der gegenüberliegenden Gebäude Florensstraße 7 und 9 sowie auf dem Kampe 1, 3, 5 und 7 übernommen. Die offene Bauweise führt im Zusammenspiel mit der schon bestehenden Bebauung zu einem städtebaulich harmonischen Gesamtbild.

Um einen qualitativ hochwertigen Garten- und Terrassenbereich verwirklichen zu können, ist das geplante Gebäude von der Grundstücksgrenze Richtung Norden verschoben worden. Der geplante Hauptbaukörper hat eine Bautiefe von 8,68 m. Durch das Abrücken des Baukörpers um 6,27 m wird die Überschreitung der Bautiefe von 1,95 m ausgelöst. In dieser Form entsteht ein nach Süden orientierter Gartenbereich. Im Zusammenhang mit dem parallel geplanten Vorhaben auf dem Kampe 2 und 4 ist ein harmonisches Straßenbild gegeben.

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katastrerauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss EG

Grundriss OG

Ansichten

Schnitte