



## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Hoferhofstraße 54 – Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Garagen

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	04.02.2026	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5482/07. Dieser setzt lediglich eine Baufluchtlinie fest, die einer heutigen Baulinie entspricht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher gemäß § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs.2 BauGB. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Art der Nutzung muss zulässig sein. Darüber hinaus muss es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Geplant ist die Neuerrichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Zweifamilienhaus in offener Bauweise. Das Gebäude soll straßenbegleitend errichtet werden. Es hält die Baufluchtlinie ein. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen drei Garagen und 2 Außenstellplätze errichtet werden. Der Neubau soll zum Teil unterkellert werden.

Die Höhe der nördlich gelegenen Doppelhaushälfte wird übernommen. Sie beträgt 9,75 m.

Ab der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie gemessen ist eine Bebauungstiefe von 15,25 m geplant.

Insgesamt hat das Vorhaben eine Grundfläche von 170 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die Wohnnutzung ist zulässig.

In der Umgebung ist die offene Bauweise vorhanden.

Die Höhe von 13,77 m des Gebäudes auf dem angrenzenden südlich gelegenen Grundstück Hoferhofstraße 56 wird deutlich unterschritten.

Die Bebauungstiefe entspricht mit 15,25 m der des Nachbargebäudes.

Die Grundfläche des Referenzgebäudes von 233 m<sup>3</sup> wird unterschritten.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

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

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze sollen im rückwärtigen Bereich nachgewiesen werden. Der konkrete Nachweis ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Fluchtlinienplan  
Lageplan