

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
26.08.2016

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

21.09.2016

Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten, Erich-Hauser-Straße 3**Beschlussvorschlag:**

Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Geplant wird der Neubau eines Hauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und zwei Stellplätzen auf dem noch unbebauten Grundstück Erich-Hauser-Str. 3 im Baugebiet „Spitalhöhe – Krummer Weg - Quartier Ost“.

Gegenüber dem Bebauungsplan gibt es mehrere Abweichungen. So wird die maximal zulässige Grundflächenzahl überschritten, die Baugrenze nach Nordosten und die Baulinie auf der Westseite.

Die Grundflächenzahl definiert das Verhältnis der überbauten Fläche gegenüber der Gesamtgrundstücksfläche. Diese darf nach dem Bebauungsplan maximal 0,25 betragen. Eine Überschreitung ist entsprechend der Baunutzungsverordnung um bis zu 50% mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten und ähnlichen baulichen Anlagen zulässig (entspricht einer Grundflächenzahl von 0,375). Weitergehende Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die geplante Grundflächenzahl insgesamt 0,39. Aufgrund der relativ geringfügigen Überschreitung um 0,015 ist eine Befreiung möglich. Anzumerken ist auch, wäre kein Bebauungsplan vorhanden, dürfte die Grundflächenzahl maximal 0,4 betragen (zuzüglich einer zulässigen etwaigen Überschreitung wären dies 0,6).

Die Überschreitung der Baugrenze nach Nordosten ergibt sich aus der dort schräg verlaufenden Baugrenze. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung um rund 3qm. Hinzu kommt die Überschreitung mit dem Dachvorsprung entlang der östlichen Baugrenze und teilweise im Bereich der nördlichen Baugrenze. Der Dachvorsprung hat hier einen Umfang von 0,5m. Im Weiteren wird die straßenseitige Baulinie mit der Garage um rund 7qm. Insgesamt sind die Überschreitungen städtebaulich vertretbar. Nachbarschützende Belange sind nicht weiter beeinträchtigt, bedingt durch die noch verbleibenden relativ großen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, beziehungsweise zu den Nachbargebäuden.

Angrenzereinwendungen liegen von zwei Nachbarn vor. Diese stören sich am Gesamtvolumen des Neubaus, die Erdgeschoßfußbodenhöhe sei nicht eingehalten und es handele sich um ein Doppelhaus. Doppelhäuser seien nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Zudem werden die Baugrenzen nicht eingehalten.

Das Gesamtvolumen ist nach dem Bebauungsplan nicht überhöht, sondern so zunächst zulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach erfolgter Überprüfung eingehalten. Die

Baugrenzenüberschreitung ist aus den oben genannten Gründen vertretbar. Der Abstand zur Bebauung nach Norden beträgt rund 8m und nach Osten rund 22m. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um ein Doppelhaus im baurechtlichen Sinne, auch wenn die optische Erscheinung ähnlich sein mag. Ein Doppelhaus würde nur dann vorliegen, wenn es sich um zwei eigenständige Haushälften handeln würde, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaut werden. Im vorliegenden Fall wird das Gebäude auf einem Grundstück gebaut. Außerdem sind die Wohneinheiten im Untergeschoss nicht horizontal in zwei Einheiten getrennt, sondern sie nutzen beispielsweise einen gemeinsamen Technikraum. Bei Doppelhäusern erfolgt die Unterbringung der Technik in der Regel jeweils getrennt und für sich. Allein aus der vertikalen Trennung der Wohneinheiten im Erdgeschoss und dem Dachgeschoss ergibt sich noch keine Doppelhausbebauung. Ein Doppelhaus läge im Übrigen, wie bereits angedeutet, nur dann vor, soweit zwischen den beiden Einheiten eine Grundstücksgrenze läge. Dies ist jedoch nicht der Fall und auch nicht geplant. Somit handelt es sich rechtlich um ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten und nicht um ein Doppelhaus. Einzelhäuser sind nach dem Bebauungsplan zulässig. Die maximale Anzahl der Wohnungen ist auf zwei festgeschrieben. Folglich sind die Einwendungen unbegründet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Bauvorhaben unter Erteilung der genannten Befreiungen zulassungsfähig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.2 der Hauptsatzung