

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka  
19.03.2012

**Beratungsfolge****Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

18.04.2012

**Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Uhlandstraße 64****Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Erteilung der Befreiungen.

**Begründung:**

Das Grundstück Uhlandstraße 64 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uhlandstraße – West“. Es soll mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut werden.

Gegenüber dem räumlich geltenden Bebauungsplan bestehen folgende Abweichungen:

1. Überschreitung der Baugrenze nach Süden und Westen.
2. Geplant sind zwei statt einem Vollgeschoss.

zu 1:

Nach Süden überschreitet die Gebäudeaußenwand die Baugrenze in einer Tiefe von 0,365 m über eine Länge von 6 m. Aufgrund der Geringfügigkeit ist eine Befreiung vertretbar.

Nach Westen überschreitet ein Vorbau die Baugrenze in einer Tiefe von 2,5 m über eine Länge von 5,5 m. Derartige Vorbauten sind im Gebiet bereits zugelassen worden, so dass auch hier eine Befreiung erteilbar ist.

zu 2:

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich ein Vollgeschoss vor. Ausnahmsweise kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl und die Firsthöhe eingehalten werden und darüber hinaus das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss bildet. Im vorliegenden Fall werden die Geschossflächenzahl und die Firsthöhe eingehalten. Allerdings liegt das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss, sondern liegt darunter. Über dem Obergeschoss folgt noch ein weiteres Geschoss, das eigentliche Dachgeschoss. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme kommt für das Obergeschoss als zweites Vollgeschoss somit nicht zum Tragen. Es müsste auf das Dachgeschoss verzichtet werden, die Dachneigung und die Kubatur so geändert werden, dass das Obergeschoss unter dem Dach liegt oder das Dachgeschoss dürfte allenfalls ein Galeriegeschoss bilden, damit das Ober- und Dachgeschoss zusammen ein Dachgeschoss bilden. Da aber die äußere Kubatur, die Geschossflächenzahl und die Firsthöhe eingehalten werden, ist eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Nachbarschützende Belange werden zudem auch nicht verletzt.

Angrenzereinwendungen sind von drei Nachbarn gemeinsam eingegangen. Sie bemängeln die vorgenannte Abweichung unter Nummer 2. Die Vorgaben zur Vollgeschossigkeit haben allerdings keine Nachbar schützende Funktion, sondern erfolgten rein unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Entscheidend ist, ob das Gebäude in seiner äußeren Kubatur zulässig ist. Dies ist der Fall. Insbesondere die Trauf- und Firsthöhe bleiben eingehalten. Somit werden auch keine Nachbar schützenden Bestimmungen verletzt.