

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/043/2010**

**Errichtung eines Doppelhauses;  
Ludwig-Thoma-Straße 15 c (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1265;  
Az.: 2010-136-VO**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	23.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

## Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 611 - Stadtplanung

### I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter der genannten Voraussetzung (Umplanung Garage) in Aussicht gestellt.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 92

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum Haus 1:

Bebauungsplan:

Anzahl der Geschosse statt I / II geplant II

Überschreitung der Baugrenzen ca. 3,50 m

Überschreitung der zul. GFZ von 0,30 auf 0,32

Haus 2:

Anzahl der Geschosse statt I / II geplant II

Überschreitung der zul. GFZ von 0,30 auf 0,40

#### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

#### Fragen Vorbescheid:

1. Wird eine Befreiung von den GFZ- und GRZ-Zahlen erteilt?

2. Wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen, Geschossigkeit, anstatt I/II (ein Vollgeschoss & und talseitig II Vollgeschosse), II - Vollgeschosse genehmigt?

3. Dürfen die Bäume gefällt werden, die aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten werden können?

4. Werden Abweichungen von den Abstandsflächen für die westliche Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 2 genehmigt?

5. Planungsrecht: Wird dieses ökologische Passiv - Doppelhaus gemäß unserer Planung genehmigt? Ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauvorlagen planungsrechtlich zulässig?

#### **Sachbericht:**

Geplant ist, das 1.788 m<sup>2</sup> große Grundstück zu teilen und mit einem Doppelhaus neu zu bebauen. Das vorhandene kleine Wohnhaus soll abgebrochen werden. Die eine Doppelhaushälfte steht unmittelbar an der neuen Grenze und die andere Doppelhaushälfte wird im Abstand von 4,22 m, mit dazwischen liegender Garage und Pergola, errichtet. Bei dem Doppelhaus handelt es sich um einen zweigeschossigen Flachbaukörper.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind die o.g. Befreiungen erforderlich und für die östliche Doppelhaushälfte ist eine Abweichung von der Abstandsflächenvorschrift der Bayer. Bauordnung erforderlich, weil nicht unmittelbar angebaut wird.

Grundsätzlich wird das Vorhaben von Seiten der Verwaltung mit den erforderlichen Befreiungen und der erforderlichen Abweichung von der Bayer. Bauordnung befürwortet. Betreffend Haus 1 liegt zwar eine relativ weitgehende Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,30 auf 0,40 vor. Da jedoch in ca. 110 m Entfernung nordwestlich von dem Baugrundstück im selben Bebauungsplangebiet im Jahr 2008 für die Bebauung des Grundstückes Platenstraße 22 a eine Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zugestanden worden ist, wird hier im Interesse der Gleichbehandlung eine entsprechende Befreiung für denkbar erachtet.

Nach einer ersten Einschätzung des Baumschutzes ist die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze so umzuplanen, dass der dort vorhandene geschützte Baumbestand erhalten werden kann. Die abschließende Stellungnahme des Baumschutzes liegt noch nicht vor. Es kann hier aber von einer einvernehmlichen Lösung, auf der Basis von Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen, ausgegangen werden, so dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung insgesamt befürwortet werden kann.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Vorbescheidsantrag vorbehaltlich der Nachbarzustimmung.

#### **Anlage: Lageplan**

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 23.03.2010

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter der genannten Voraussetzung (Umplanung Garage) in Aussicht gestellt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Bruse  
Berichterstatter

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang