

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/2/T.1003

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/107/2010**

**Errichtung eines Passiv-Zweifamilienhauses;  
Burgbergstraße 83 (Burgberggebiet); Fl.Nr. 1310/2  
Az: 2010-1045-VO**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.10.2010	öffentlich	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsschutz, 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: WA

Widerspruch zum Bebauungsplan: 1. Die zulässige max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird mit 300 m<sup>2</sup> Grundfläche und 580 m<sup>2</sup> Geschossfläche (bezogen auf die Bebauung des Gesamtgrundstückes) überschritten (ist jedoch bereits mit Beschluss des BWA vom 02.03.2010 bis 310 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 580 m<sup>2</sup> Geschossfläche abgedeckt).  
2. Lage des neuen (zweiten) Gebäudes liegt weiter außerhalb des überbaubaren Bereiches als durch den Beschluss des BWA vom 02.03.2010 abgedeckt ist.  
3. Traufhöhenüberschreitung von 7,00 m auf 8,00 m (bereits mit BWA-Beschluss vom 02.03.2010 abgedeckt)

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

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

1. Fragen zum Vorbescheid:

- Wird das Zweifamilienhaus gemäß unserer Planung genehmigt?
- Ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauvorlagen planungsrechtlich zulässig?
- Wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 bezüglich der Baugrenzenüberschreitung, Wandhöhe, Dachgarten genehmigt?

Mit Beschluss des BWA vom 02.03.2010 und Protokollvermerk vom 02.03.2010 wurden auf dem 4010 m<sup>2</sup> großen Grundstück - abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung - für zwei Einfamilienhäuser mit einer Gesamtgrundfläche von 310 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgeschossfläche von 580 m<sup>2</sup>, Traufhöhenüberschreitungen bis zu 2,30 m und der teilweisen Situierung außerhalb des überbaubaren Bereiches, die entsprechenden Befreiungen erteilt.

Abweichend vom positiven BWA-Beschluss vom 02.01.2010 ist das zweite Haus als Einzelhaus mit zwei Wohnungen, statt nur ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit geplant. Das Gebäude ist weiter nach Norden und Osten aus dem Baufenster situiert; im Übrigen bewegt sich die Planung innerhalb der vom Bauausschuss bereits in Aussicht gestellten Befreiungen.

Aus städtebaulicher Sicht wird an der ablehnenden Haltung festgehalten, dass die Bebauung des Grundstückes nach wie vor wegen der Überschreitung der max. Grundflächen und Geschossflächen, abweichend von dem bisher praktizierten Grundsatz von max. zweimal 125 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. zweimal 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche zuzulassen, den Zielen zum Erhalt des Burgbergcharakters widerspricht. Des Weiteren wird die Situierung des Gebäudes, das teilweise in den westlichen bewaldeten Hang einschneidet, abgelehnt.

Von Seiten des Antragstellers wurde Einverständnis mit einer Verschiebung des Gebäudes aus dem Hang bekundet, so dass alle geschützten Bäume in diesem Bereich erhalten werden können, die hierfür notwendige Umplanung lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschussvorlage noch nicht vor.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbe- Die Nachbarbeteiligung war zum Zeitpunkt der Fertigung der Aus-  
teiligung: schussvorlage noch nicht durchgeführt.

**Anlagen:** 2 Lagepläne

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang