

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/111/2010**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten;  
Damaschkestraße 68/70 (Alterlangen); Fl.-Nrn. 1499/68 Tfl., 1499/69;  
Az.: 2010-1005-VO**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	09.11.2010	Ö	Beschluss	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	30.11.2010	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

## Beteiligte Dienststellen

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

### I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Baulinienplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 40

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches

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

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

Die gestellten Fragen im Vorbescheid beziehen sich auf die geplante Lage der Stellplätze, geplante Drehung der Firstrichtung, auf die Darstellung des geplanten Hauses in den Plänen, auf den geplanten Zwerchgiebel und auf die Situation der geplanten zweiten Reihe.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Baulinienplanes Nr. 40; die Beurteilung erfolgt nach § 31 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB, d.h. die Festsetzungen des Baulinienplanes und das Einfügen der Bebauung sind die Kriterien für die Beurteilung des Bauvorhabens.

Geplant ist, zwei Grundstücke zusammenzulegen, die straßenseitige Doppelhausbebauung zu erhalten und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein eingeschossiges Doppelhaus mit einem nach Süden ausgerichteten großen Zwerchhaus zur errichten. Die Erschließung ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Durch die Ausrichtung des Doppelhauses in Ost-West-Richtung entsteht eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe.

Die Verwaltung beurteilt das Vorhaben als nicht vertretbar. Der bisherigen Befreiungspraxis liegt eine städtebauliche Studie zugrunde, wie sich die Bebauungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entwickeln können. Die vorliegende Planung widerspricht mit der Ost-West-Ausrichtung und ohne einen architektonischen Zusammenhang mit der vorhandenen grenzständigen Bebauung der städtebaulichen Zielsetzung. Die geplante Firsthöhe und die Zwerchhausabmessungen fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein.

Eine Befreiung vom überbaubaren Bereich ist aus Sicht der Verwaltung dann vertretbar, wenn das Gebäude um 90° gedreht, die Firsthöhe reduziert und das Zwerchhaus in seiner Größe reduziert werden.

Auf dem nördlichen Nachbargrundstück stehen grenznah ortsbildprägende Bäume. Gegen die geplante Zufahrt bestehen Bedenken aus Gründen des Baumschutzes, da diese den engeren Wurzelbereich der Bäume tangiert. Für einen ausreichenden Schutz der Bäume ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Bäumen sicherzustellen. Auf die Beratungsgespräche der Verwaltung ist der Antragsteller nicht eingegangen und besteht auf die Ost-West-Ausrichtung wegen einer besseren Ausnutzung der Sonnenenergie.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Zustimmung liegt vor.

## **Anlage: Lageplan**

## **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 30.11.2010

### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Könnecke stellt den Antrag, das Bauvorhaben unter Berücksichtigung folgender Änderungen zu befürworten:

1. Reduzierung der Firsthöhe auf das Niveau des Vordergebäudes bei einer Dachneigung von mindestens 45 Grad,
2. Verschieben des Baukörpers um 1 bis 2 m nach Süden,
3. Ausbildung der Zufahrt aus versickerungsfähigem Material,
4. Verkleinerung des Zwerchhauses mit Änderung der Dachform in ein Schleppehdach.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Drehung des Baukörpers sollte jedoch nicht erfolgen.

Diesem Antrag wird mit 12:0 Stimmen einstimmig entsprochen.

**Ergebnis/Beschluss:**

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Baulinienplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden *mit Änderungen* in Aussicht gestellt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Bruse  
Berichterstatte

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang