

Vorlage Nr.: 2-BV/285/2022  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 26.01.2022  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße, Fl.Nr. 1482/226**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

08.02.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße, Fl.Nr. 1482/226.

Das aktuell auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude soll abgerissen und durch ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einer Zwischendecke als Dachgeschoss ersetzt werden. Die Grundfläche ist mit 12 m x 8 m geplant. Die Traufhöhe (gewachsenes Gelände bis Oberkante Fußpfette) ist mit 5,93 m vorgesehen. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 23° ausgebildet werden. Das Gebäude ist als Grenzbau zum südlich gelegenen Grundstück geplant. Dies ist aufgrund einer Abstandsflächenübernahme des Nachbarn möglich. Es soll als Holzbau errichtet werden. Im östlichen, zur Tannenbergsstraße gerichteten Grundstücksteil sind die Müllsammelstelle, die beiden nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und die vier nachzuweisenden Fahrradstellplätze vorgesehen. Die GRZ/GFZ ist mit 0,23/0,26. Zum Baumbestand kann aufgrund eines fehlenden Freiflächenplans keine Stellung genommen werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 45 „Heimatstraße“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzte eine Baulinie im Osten, eine Baugrenze im Westen und eine Dachneigung von 28° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb der Baulinie, wegen der Überschreitung der Baugrenze um 1,7 m bis 2 m (Fläche ca. 14,8 m<sup>2</sup>) und wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 23° statt 28° benötigt.

Den Befreiungen wegen der Errichtung des Gebäudes außerhalb der Baulinie und der Baugrenzenüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. An die Baulinie könnte nur durch einen Anbau an das auf dem südlich gelegenen Grundstück befindlichen Gebäudes gebaut werden. Dies ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Zudem macht die Baulinie im nördlichen Verlauf einen Sprung nach Westen, weshalb eine einheitliche Flucht entlang der

Tannenbergstraße nicht vorgesehen ist. Für die Baugrenzenüberschreitung gibt es bereits Vergleichsfälle (Tannenbergstraße 7a). Der freizuhaltende Gartenkorridor zwischen den Bebauungen in der Heimatstraße im Westen und der Tannenbergstraße im Osten bleibt weiterhin gewahrt.

Der Befreiung wegen der Unterschreitung der Dachneigung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da hierdurch die Firsthöhe niedriger wird und damit die Verschattung der benachbarten Grundstücke minimiert wird.

Die GRZ/GFZ liegen weit unter den in der BauNVO festgelegten Orientierungswerten von 0,6/1,2. Daher fügt sich das Neubauvorhaben aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergstraße, Fl.Nr. 1482/226 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb der Baulinie, wegen der Überschreitung der Baugrenze um 1,7 m bis 2 m und wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 23° statt 28° wird erteilt. Der Baumbestand ist in einem Freiflächenplan darzustellen. Wegfallender Baumbestand ist nach Möglichkeit zu ersetzen.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan           |
| Anlage 2 | BPlan              |
| Anlage 3 | Übersichtsplan     |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |