

### Beratungsunterlage

|            |                       |            |                               |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Technischer Ausschuss | 27.07.2021 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|

### Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

#### Errichtung eines Einfamilienhauses mit Photovoltaikanlage auf dem Flst.Nr. 229/7, Yorkstraße 1

### Planung

- Neubau eines Einfamilienhauses
  - 2 Vollgeschosse
  - Maße ca. 4,53 x 15,30 m
  - Satteldach DN 45°, WH ca. 5,40 m; FH ca. 7,75 m
  - Eingang im Osten, Terrasse und Balkon im Südwesten
- Neubau eines Carports mit Fahrradabstellplatz
  - Maße ca. 7,95 m auf 7,05 m, Höhe 2,85 m
  - 2 Stellplätze
  - begrüntes Flachdach

### Bebauungsplan

„Döllen I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

Allgemeines Wohnen WA; 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,7 (1c); WH 6,50 m

Dachneigung 25-45°; Offene Bauweise, Abstand von Garagen zur Straße 5 m

## **Befreiungen**

1. Befreiung für Flachdächer (Erker und Carport)
2. Unterschreitung des Mindestabstandes (Stauraums) zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche um 2 m (3 m statt 5 m)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Baugrundstück hat eine Breite von ca. 10 m. Unter Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen ist auf dem Grundstück nur ein sehr schmales Gebäude mit einer Breite von unter 5m möglich. Mit dem geplanten Erker im Erdgeschoss wird ca. 5 m<sup>2</sup> mehr Wohnraum geschaffen. Dieser überschreitet jedoch die Baugrenze auf der Südostseite um ca. 1,0 m. Nachdem es sich hierbei gemäß der Beurteilung des Baurechtsamtes um untergeordnetes Bauteil handelt, kann hier in Zuständigkeit des Baurechtsamtes eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO erteilt werden. Eine förmliche Zustimmung der Stadt ist hierfür nicht erforderlich.

Die Befreiung der Zufahrt zum Carport ist erforderlich, um 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch bereits mehrere Flachdächer zugelassen, insbesondere bei Garagen und Carports.

Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, es wird eine Zustimmung empfohlen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Anlage:

Yorkstraße 1 - TA 27-07-2021